

# TRIBUNALE DI SONDRIO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**LE TORRI UNO**

contro:

**omissis**

**R.G.E. 163/2013**

**Giudice: Marta Paganini**

### ELABORATO PERITALE

del 25/02/2015

*Tecnico incaricato: GEOMETRA LILIANA SCHIVALOCCHI  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Sondrio al N. 1261  
iscritto all'Albo del Tribunale di Sondrio*

*CF: SCHLLN77E44I829Z*

*con studio in Sondrio (SO) LUNGO MALLERO CADORNA, 53*

*telefono: 3939142649*

*fax: 0342053291*

*email: schivalocchi.liliana@libero.it*

*email (pec): liliana.schivalocchi@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 163/2013 Sondrio

**LOTTO 1**

BENI IN SONDRIO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Sondrio Via Don Luigi Guanella 5/B:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (omissis), della superficie commerciale di **377,00 Mq.**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sondrio (SO) in Via Don Luigi Guanella n. 5 in zona semicentrale della città di Sondrio, fa parte del Condominio "Le Torri Uno" costruito negli anni ottanta, costituito da cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato ad uso palestra privata ed un piano interrato ad uso box.

L'immobile con accesso autonomo ed indipendente dal fabbricato principale, si trova in Via Don Luigi Guanella n. 5 al piano seminterrato del Condominio "Le Torri Uno", è costituito da un'area di ingresso con annesso ufficio per il personale della palestra, l'area destinata agli attrezzi ed alle attività della palestra, nonché da un corpo servizi costituito dai bagni e dagli spogliatoi.

L'unità immobiliare occupa tutto il piano seminterrato dell'edificio, ha un'altezza di metri 3.65 ed è dotato di ampie finestre con esposizione nord- sud.

Alcuni bagni privi di finestra sono dotati di aspirazione forzata, i pavimenti ed i rivestimenti del blocco servizi sono in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con i doppi vetri, le porte interne sono in legno, i pavimenti dell'area attrezzi e dell'area corsi sono in legno.

Le finiture del locale sono mediocri.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 100 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 0, rendita 3.122,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI GUANELLA, piano: S1, intestato a OMISSIS, derivante da variazione del 05.02.1996 n. 625 per fusione dei subb. 1 e 2 mapp. 100 nel sub. 39.

Coerenze: Da nord in senso orario: box interrati, rampa di accesso ai box (parte comune), parti comuni (corte e area a parcheggio), parti comuni (vano scale).

All'unità immobiliare ad uso palestra ai fini di lucro compete la quota proporzionale in proprietà con riguardo a tutte le parti dell'intero fabbricato urbano di cui al mappale 100 di foglio 52, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. (vano scale, corte esterna,...)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 377,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 357.750,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 321.975,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 322.375,00</b>
- Data della valutazione:	<b>25/02/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Società "La Palextra s.a.s. di Ferrati Giovanni & C." come da contratto di cessione di ramo d'azienda da parte dell'esecutato registrato in data 05.08.2013 n. 268018 serie 1T presso l'Ufficio di Milano.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate per il soggetto esecutato risultano registrati i seguenti contratti di locazione: n. 5113/1T/2013 e n. 9868/3/2012 presso Ufficio Terr. Di Milano 1 e n. 2320/3/2011 presso Uff. Terr. di Milano 6.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Vedasi il risultato dell'ispezione di aggiornamento eseguita dalla sottoscritta C.T.U. in data 25.02.2015 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dal 01.01.2014 a tutto il 25.02.2015.

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
  - pignoramento, trascritta il 27/08/2009 a Sondrio ai nn. 10084/7967, a favore di Intesa Sec. npl S.p.a., contro Immobiliare Pacini S.r.l., derivante da Atto giudiziario . Cancellazione come da trascrizione in data 28/03/2011 nn. 3519/350 registrata a Sondrio
  - pignoramento, trascritta il 12/12/2013 a Sondrio ai nn. 13001/10713, a favore di Condominio Le Torri Uno, contro Valeriana 20 S.r.l., derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Sondrio
  - pignoramento, trascritta il 31/03/2009 a Sondrio ai nn. 4023/3232, a favore di Intesa Sec. npl S.p.a., contro Vita e Salute s.r.l., derivante da Atto giudiziario
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 12.122,73**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

Restano in sospeso le spese condominiali dovute per la gestione dell'ultimo anno in quanto i conteggi sono ancora in corso.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

IL SUB. 39 DERIVA DALLA FUSIONE DEI SUBB. 1 E 2 AVVENUTA CON VARIAZIONE AL



CATASTO FABBRICATI DEL 05.02.1996 N. 625

**6.1. Attuale proprietario:**

- Omissis per la quota di 1/1 (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ai nn. 177112 di repertorio, trascritto il 18/04/2011 a SONDRIO ai nn. 3321.1/2011

**6.2. Precedenti proprietari:**

- IMMOBILIARE PACINI S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 29/01/2009 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 29/01/2009 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ai nn. 171207 di repertorio, registrato il 12/02/2009 a MILANO ai nn. 3051 SERIE 1T, trascritto il 16/02/2009 a SONDRIO ai nn. 16751/2009
- VITA E SALUTE S.r.l. per la quota di 1/1 (dal 11/12/2003 fino al 29/01/2009), con atto stipulato il 11/12/2003 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ai nn. 154483/25432 di repertorio, registrato il 18/12/2003 a MILANO ai nn. 2657 SERIE 1T, trascritto il 22/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15691/12454
- GESTIONI IMMOBILIARI S.r.l. (dal 11/12/2001 fino al 11/12/2003), con atto stipulato il 11/12/2001 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ai nn. 145967/21277 di repertorio, registrato il 19/12/2001 a MILANO ai nn. 32818 SERIE 1V, trascritto il 21/12/2001 a SONDRIO ai nn. 14308/11573
- POKER - INVESTIMENTI S.r.l. (dal 30/12/2000 fino al 11/12/2001), con atto stipulato il 30/12/2000 a firma di NOTAIO AULETTA ai nn. 38438/974 di repertorio, registrato il 11/01/2001 a MORBEGNO ai nn. 47 SERIE 2V, trascritto il 11/01/2001 a SONDRIO ai nn. 284/234
- SPORT - ACTIVE S.A.S. DI BIANCHINI DAVID & C. (dal 23/12/1998 fino al 30/12/2000), con atto stipulato il 23/12/1998 a firma di NOTAIO MARAGLIANO ai nn. 74873/10478 di repertorio, registrato il 12/01/1999 a MILANO ai nn. 998 SERIE 1V, trascritto il 13/01/1999 a SONDRIO ai nn. 480/435
- PLINIO S.A.S. DI DE SIMONI GIULIANA & C. (dal 17/10/1997 fino al 23/12/1998), con atto stipulato il 17/10/1997 a firma di NOTAIO MARAGLIANO ai nn. 72190/9582 di repertorio, registrato il 04/11/1997 a MILANO ai nn. 21827 SERIE 1V, trascritto il 06/11/1997 a SONDRIO ai nn. 10693/8759
- FITNESS DI CITTARINI GIACOMO E C. S.A.S. (dal 02/07/1997 fino al 17/10/1997), con atto stipulato il 02/07/1997 a firma di NOTAIO SURACE ai nn. 119691/9904 di repertorio, registrato il 17/07/1997 a SONDRIO ai nn. 507 SERIE 2, trascritto il 29/07/1997 a SONDRIO ai nn. 7673/6330
- FITNESS DI DE SIMONI GIULIANA E C. S.N.C. (dal 14/03/1996 fino al 02/07/1997), con atto stipulato il 14/03/1996 a firma di NOTAIO SURACE ai nn. 112683/9241 di repertorio, registrato il 21/03/1996 a SONDRIO ai nn. 149 SERIE 1V, trascritto il 19/03/1996 a SONDRIO ai nn. 2782/2341
- TRITONE S.R.L. (dal 05/02/1996 fino al 14/03/1996)

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. Pratiche edilizie:**

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **PROT.8014**, intestata a IMMOBILIARE PACINI S.R.L., per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE , presentata il 15/03/2011.  
Il titolo è riferito solamente a UNITA' IMMOBILIARE SUB. 100.  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ALL'UNITA' IMMOBILIARE ED ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI



- CONCESSIONE EDILIZIA N. **PROT. 15010**, intestata a LE TORRI UNO, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 24/12/1981, rilasciata il 23/03/1982, agibilità del 27/02/1997 con il n. 10135 di protocollo
- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 15010 DEL 23/03/1982 N. **PROT. 10430**, intestata a LE TORRI UNO, per lavori di OPERE IN VARIANTE AI VARI PIANI DELL'INTERO FABBRICATO, presentata il 07/09/1983, rilasciata il 03/01/1984
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **PROT. 2565**, intestata a CONDOMINIO LE TORRI UNO (AMMINISTRATORE DANIELE DE LUIS), per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA INTERO FABBRICATO, presentata il 04/07/2002.  
RIGUARDA IL RIFACIMENTO DEL MANTO DI COPERTURA COMPLETO DI OPERE DI LATTONERIA, SISTEMAZIONE INTONACI ESTERNI, TINTEGGIATURA DELLE PARTI ESTERNE, LAVORI DI IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE TERRAZZE E POSA IN OPERA DI PAVIMENTAZIONE GALLEGGIANTE
- CONCESSIONE DI COSTRUZIONE IN VARIANTE N. **PROT. 4988**, intestata a LE TORRI UNO, per lavori di REALIZZAZIONE DI VANO ASCENSORE E ANTIBAGNO NEL SERVIZIO DI UN NEGOZIO, presentata il 27/04/1982, rilasciata il 12/10/1982
- LICENZA D'USO PER L'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A PALESTRA PRIVATA N. **5888**, intestata a BALZAR S.R.L., agibilità del 16/05/1991 con il n. 5888 di protocollo. FOGLIO 52 MAPPALE 100 SUBB. 1 E 2

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera N. 81 del 28.11.2014 , l'immobile ricade in zona Tuc - Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 14 e 16 delle N.T.A.

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Al momento del sopralluogo si è potuto riscontrare che la planimetria catastale depositata presso il catasto fabbricati non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state effettuate delle modifiche interne autorizzate con la denuncia di inizio attività prot. 8014 depositata presso l'ufficio tecnico di Sondrio in data 15.03.2011 a firma del Geom. Mario Marchesi.

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con pratica docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**  
Costi di regolarizzazione:
  - Pratica docfa per variazione catastale: 400,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: brevi  
Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN SONDRIO VIA DON LUIGI GUANELLA 5/B  
di cui al punto A



Piena proprietà per la quota di 1/1 (omissis), della superficie commerciale di **377,00** Mq.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sondrio (SO) in Via Don Luigi Guanella n. 5 in zona semicentrale della città di Sondrio, fa parte del Condominio "Le Torri Uno" costruito negli anni ottanta, costituito da cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, un piano seminterrato ad uso palestra privata ed un piano interrato ad uso box.

L'immobile con accesso autonomo ed indipendente dal fabbricato principale, si trova in Via Don Luigi Guanella n. 5 al piano seminterrato del Condominio "Le Torri Uno", è costituito da un'area di ingresso con annesso ufficio per il personale della palestra, l'area destinata agli attrezzi ed alle attività della palestra, nonché da un corpo servizi costituito dai bagni e dagli spogliatoi.

L'unità immobiliare occupa tutto il piano seminterrato dell'edificio, ha un'altezza di metri 3.65 ed è dotato di ampie finestre con esposizione nord- sud.

Alcuni bagni privi di finestra sono dotati di aspirazione forzata, i pavimenti ed i rivestimenti del blocco servizi sono in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con i doppi vetri, le porte interne sono in legno, i pavimenti dell'area attrezzi e dell'area corsi sono in legno.

Le finiture del locale sono mediocri.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 100 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 0, rendita 3.122,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI GUANELLA, piano: S1, intestato a OMISSIS, derivante da variazione del 05.02.1996 n. 625 per fusione dei subb. 1 e 2 mapp. 100 nel sub. 39.  
Coerenze: Da nord in senso orario: box interrati, rampa di accesso ai box (parte comune), parti comuni (corte e area a parcheggio), parti comuni (vano scale).  
All'unità immobiliare ad uso palestra ai fini di lucro compete la quota proporzionale in proprietà con riguardo a tutte le parti dell'intero fabbricato urbano di cui al mappale 100 di foglio 52, da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. (vano scale, corte esterna,...)

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.

Collegamenti	- autobus distante 900 m	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- ferrovia distante 950 m	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- tangenziale distante 1,1 Km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:



- delle componenti edilizie:

<i>infissi esterni</i> : In legno con vetrocamera in parte e alcuni con vetro singolo	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, legno e pvc	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : Avvolgibili realizzate in legno	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, rivestimenti a parete dei bagni realizzati con lo stesso materiale della pavimentazione	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in lastre	nella media	★★★★★☆☆☆☆

- degli impianti:

<i>elettrico</i> : adeguato con i lavori autorizzati con d.i.a. del 15.03.2011 Prto. 8014 presentata presso il Comune di Sondrio conformità: conforme	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>termico</i> : Impianto di riscaldamento autonomo costituito da radiatori a olio integrati con stufetta elettrica, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante bollitore elettrico	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆

- delle strutture:

<i>solai</i> : solai interpiano realizzati con struttura in latero cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in in muratura portante senza isolamento termico	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Palestra al piano seminterrato	377,00	x 100 %	= 377,00
<b>Totale:</b>	<b>377,00</b>		<b>377,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- O.M.I.
  - valore minimo: 700,00
  - valore massimo: 800,00
  - note: Trattasi del valore unitario al mq per magazzini
- O.M.I.
  - valore minimo: 1.500,00



- valore massimo: 2.200,00
- note: Trattasi del valore unitario al mq previsto per i negozi
- O.M.I.
  - valore minimo: 1.400,00
  - valore massimo: 1.600,00
  - note: Trattasi del valore unitario al mq previsto per gli uffici

*Sviluppo valutazione:*

Non essendoci in zone limitrofe fabbricati con destinazione simile a quello oggetto di stima, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare l'immobile prendendo in considerazione destinazioni similari.

Considerata la metratura dell'immobile, la sua posizione all'interno dell'edificio (piano seminterrato), la sua localizzazione all'interno del centro abitato, le finiture dell'immobile, la scrivente ritiene di assegnare come più probabile valore di mercato per il bene in oggetto l'importo di Euro 950,00 al metro quadrato.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:  $377,00 \times 950,00 = 358.150,00$

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **358.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **358.150,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti, espletati tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche similari a quello trattato nella presente perizia, nonostante la categoria particolare (palestra privata) sia per ubicazione che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rilascia la seguente stima cautelativa effettuata con metodo comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate della Provincia di Sondrio, intermediatori immobiliari di zona.

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		377,00	0,00	358.150,00	358.150,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **357.750,00**

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **35.775,00**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ **0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato



di fatto e di diritto in cui si trova:  
data 25/02/2015

€ 321.975,00

il tecnico incaricato  
LILIANA SCHIVALOCCHI

