



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**70/2020**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesca Palladini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Moreno Borsi**

CF: BRSMRN74R21E200Z

con studio in GRÓSIO (SO) VIA EZIO VANONI, 99

telefono: 3485146418

email: borsi.moreno@libero.it

PEC: moreno.borsi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2020

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SONDRIO VIA GORIZIA 31, della superficie commerciale di **117,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di u.i. residenziale costituita da appartamento al piano quinto composto da ingresso, disimpegno, studio, soggiorno, cucina con relativo ripostiglio, tre camere, due w.c. e due balconi. Inoltre l'u.i. è dotata di due accessori esclusivi costituiti da cantina in piano interrato e solaio in piano sesto. L'immobile in questione è collocato in un complesso residenziale denominato "Condominio casa e famiglia" realizzato a metà anni '50, sviluppato di 6 livelli di cui uno interrato e dotato di svariate u.i. residenziali con relativi accessori (cantine e/o ripostigli al livello interrato e solai in piano sesto) oltre agli spazi comuni costituiti da : area esterna di pertinenza con i relativi accessi e camminamenti a piano terra, locale caldaia, anti C.T., ripostiglio e autoclave al piano interrato, loc. ascensore con loc. vasca espansione e rip. a piano sesto, scale interne, vano ascensore e corridoio e disegni comuni distribuiti sui vari livelli dell'edificio. Sono inoltre presenti anche dei box auto accessibili dall'area di pertinenza ma censiti separatamente ai mapp. 423 e 424. L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata via Gorizia mediante il passaggio lungo un viale/strada privata della larghezza di 4 mt insistente catastalmente al fg 43 map 17 (tale modalità d'accesso/transito, esercitato fin dall'epoca di costruzione del condominio Casa e Famiglia, è altresì citato nell'atto di provenienza del 1972 - vedi allegato 1.7)

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 300 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: S1-5-6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'intero fabbricato partendo da Nord in senso orario : map 423, via Credaro (area adibita a parcheggio pubblico), map. 424, map 388, map 413, map 20, map 18, map 17, map 1112, map 15 della singola u.i. Fg 43 map 424 sub 13 (intesa come appartamento a P5) partendo da Nord (ingresso) in senso orario : spazi comuni, muri perimetrali, altra u.i. sub 31

**A.1** cantina.

**A.2** sottotetto non abitabile.

**B** box singolo a SONDRIO VIA GORIZIA 31, della superficie commerciale di **18,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di u.i. accessoria residenziale costituita da rimessa/ box auto situata a piano terra composta da unico locale. L'immobile in questione è collocato in un complesso residenziale denominato "Condominio casa e famiglia" realizzato a metà anni '50 (fabbricato principale ad uso residenziale individuato al map 300) e da svariati box/posti auto esclusivi del complesso realizzati nel 1963 (map. 424 e 423 attuali costruiti a loro volta sull'area di pertinenza del map. 300), . L'accesso carraio e pedonale ai box auto avviene dall'area di pertinenza comune del complesso condominiale identificata catastalmente al fg 43 map. 300 raggiungibile esclusivamente dalla strada comunale denominata via Gorizia mediante il passaggio lungo un viale/strada privata della larghezza di 4 mt insistente catastalmente al fg 43 map 17 (tale modalità d'accesso/transito, esercitato fin dall'epoca di costruzione del condominio Casa e Famiglia, è altresì citato nell'atto di provenienza del 1972 - vedi allegato 1.7)



## Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 424 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: Via Goriza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'intero fabbricato partendo da Nord in senso orario : via Credaro (area adibita a parcheggio pubblico), map 388, map 300 della singola u.i. Fg 43 map 424 sub 5 partendo da Nord (ingresso) in senso orario : map. 300, altra u.i., muri perimetrali

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,33 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.615,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.400,00
Data della valutazione:	26/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo (effettuato in data 10.01.2024) gli immobili risultano occupati dal debitore. L'u.i. residenziale censita al fg. 43 map 300 sub 13 è l'attuale residenza del debitore / esecutato mentre il box auto censito al fg. 43 map 424 sub 5 è di fatto un accessorio esclusivo dell'abitazione sopra citata.

E' stato inoltre verificato dal tecnico incaricato che non esistono contratti d'affitto registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 05.08.2020 (vedi allegato 1.6)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per un'ulteriore comprensione della cronistoria delle formalità e gravami si rimanda alla lettura della certificazione (datata 30.09.2020) della Dott.ssa Giulia Messina Vitriano presente nel fascicolo telematico del procedimento.

### 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 DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2012 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. rep. 203898/27103 di repertorio, iscritta il 16/05/2012 a Sondrio ai nn. 5689/582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 306000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a gli immobili in Sondrio individuati al fg 43 map 300 sub 13 e Fg 43 map 424 sub 5 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/08/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 500 di repertorio, trascritta il 18/09/2020 a Sondrio ai nn. 8722/6915, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a gli immobili in Sondrio individuati al fg 43 map 300 sub 13 e Fg 43 map 424 sub 5 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

*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:	<b>€. 3.600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 8.261,96</b>
Millesimi condominiali:	<b>83,39</b>

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che dalle ricerche effettuate presso lo Studio Professionale Luca Invernizzi S.A.S. che si occupa della gestione dell'amministrazione del condominio Casa e Famiglia, è emerso che esiste una situazione debitoria relativamente alle spese condominiali di competenza alle u.i. oggetto della presente procedura e attualmente poste in carico della parte esecutata.

Tale debito è pari a € 17.331,00 (comprensivo delle rate di cui al Bilancio di previsione 2023-2024)

Nello specifico, in base agli ultimi due Rendiconti condominiali contabilizzati in modo definitivo (anno finanziario 2021-2022 e 2022-2023) e al Bilancio Preventivo per l'esercizio 2023/2024 (periodo: 01.06.2023-31-05-2024), la situazione delle spese insolute mi è stato sintetizzata come segue:

Totale spese di gestione es. 2021-2022 = € 3.644,01 (interamente afferenti alla gestione ordinaria)

Totale spese di gestione es. 2022-2023 = **€ 3.578,58** (gestione ordinaria) + € 1.021,94



(gestione spese straordinarie)

Totale spese di gestione preventivate per es. 2023-2024 (periodo 01.06.2023 al 31.05.2024) = € 4.683,38 (interamente afferenti alla gestione ordinaria)

Da ciò emerge che l'insoluto della gestione ordinaria imputabile all'eventuale acquirente ammonterebbe al momento € 8.261,96 (€ 3.578,58 + € 4.683,38) in quanto ricomprese nel periodo delle due annualità relative all'anno gestionale in corso e quello antecedente alla stesura della presente perizia.

Le restanti spese inerente alla gestione ordinaria (riferite alle annualità precedenti agli ultimi due anni) non saranno imputabili all'eventuale acquirente, così come tutte quelle relative alla gestione straordinaria che rimarranno in capo al soggetto esecutato.

Il dato indicato in perizia riferibile alle spese di gestione ordinarie, parametro utile alle valutazioni di un eventuale acquirente, è stato indicato in € 3.600,00 (importo medio risultante dagli ultimi resoconti definitivi disponibili), evidenziando che tale importo non comprende i ruoli comunali di TARI ed IMU in quanto variano in base alla composizione del nucleo familiare e la qualifica fiscale dell'immobile (1° o 2° casa).

Si segnala inoltre che, con atto di intervento datato 02 febbraio 2024, il "Condominio Casa e Famiglia" (rappresentato e difeso dal legale \_\_\_\_\_ con studio in Sondrio), è intervenuto nella presente procedura esecutiva immobiliare n. 70/2020 R.G.Es. chiedendo di essere ammesso a partecipare in ragione dei propri crediti alla distribuzione del prezzo che verrà ricavato dalla vendita dei beni immobili pignorati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per un'ulteriore comprensione della cronistoria delle provenienze si rimanda alla lettura della certificazione (datata 30.09.2020) della Dott.sa Giulia Messina Vitriano presente nel fascicolo telematico del procedimento. Si evidenzia che nella certificazione notarile sopra citata, si segnalava che non risultavano trascritte le relative accettazioni di eredità. Il perito incaricato ha provveduto a verificare se dalla data della certificazione notarile sopra richiamata al 25.04.2024 fossero stati trascritti ulteriori atti e tale ricerca ha dato esito positivo : ci sono due trascrizioni a favore dell'esecutato (citare anche nei paragrafi delle singole provenienze) inerenti rispettivamente in data 09.10.2020 l'accettazione tacita dell'eredità a seguito della morte di \_\_\_\_\_ (madre dell'esecutato) e in data 13.06.2023 l'acquisto di eredità senza accettazione (dichiarando erede puro e semplice dal Tribunale di Ancona) a seguito della morte di \_\_\_\_\_ (padre dell'esecutato)

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 , in forza di Successione in morte di \_\_\_\_\_ /08/1998), registrato il 28/01/1999 a Sondrio ai nn. 56/b11, trascritto il 15/09/1999 a Sondrio ai nn. 10554/8413.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili oggetto di pignoramento siti in Sondrio e inviduati al fg 43 map 300 sub 13 e fg 43 map 424 sub 5.

A seguito della successione di \_\_\_\_\_ a devoluta per legge, sono divenuti contestualmente proprietari per la rispettiva quota indivisa paria a 1/3 ciascuno anche \_\_\_\_\_ (coniuge superstite) e \_\_\_\_\_ (figlia) Si evidenzia inoltre che con atto notarile Dott. Francesco Surace con sede in Sondrio, in data 14/05/2012 trascritto il 09/10/2020 ai nn. 9543/7853, è stata effettuata l'accettazione tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_, riguardante tutti i beni del relativo compendio ereditario.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione in morte di \_\_\_\_\_





dal 27/01/2018), registrato il 06/02/2019 a Sondrio ai nn. 14533/88888/19, trascritto il 07/02/2019 a Sondrio ai nn. 1407/1114.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili in Sondrio individuati al fg 43 map 300 sub 13 e Fg 43 map 424 sub 5.

Come già evidenziato nell'atto di precetto presente nel fascicolo della procedura esecutiva, a seguito del decesso del sig. \_\_\_\_\_ i chiamati all'eredità sono in due figli

\_\_\_\_\_ Quest'ultima ha rinunciato all'eredità così anche il nipote in linea retta per rappresentazione e pertanto in forza a tali azioni l'intera quota di eredità del padre è stata devoluta esclusivamente al figlio \_\_\_\_\_

Infine a seguito dell'atto giudiziario emesso in data 15.05.2023 rep. 4660 dal Tribunale di Ancona, il sig. \_\_\_\_\_ è stato dichiarato erede puro e semplice del padre

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Donazione da parte di \_\_\_\_\_ (14/06/2018), con atto stipulato il 14/06/2024 a firma di notaio Rando Demetrio sede a Chiesa in Valmalenco ai nn. rep. 5669/2909 di repertorio, trascritto il 04/07/2018 a Sondrio ai nn. 7244/5817.

Il titolo è riferito solamente a gli immobili oggetto di pignoramento siti in Sondrio e individuati al fg 43 map 300 sub 13 e Fg 43 map 424 sub 5

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Acquisto da "Casa e famiglia" Società a partecipazione familiare in Sondrio (dal 04/05/1972 fino al 05/08/1998), con atto stipulato il 04/05/1972 a firma del Dr. Vitaliano Nicoletti Vice Intende di Finanza Ufficiale Rogante ai nn. rep. 249 di repertorio, registrato il 10/10/1972 a Sondrio ai nn. 1845, trascritto il 23/10/1972 a Sondrio ai nn. 7702/6793.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti in Sondrio e individuati al Fg 43 map 300 sub 13 e fg 4 map 424 sub 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione opere edilizie N. **11495 / 1954**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una casa ad uso civile abitazione in Via Gorizia , presentata il 04/12/1954, rilasciata il 21/12/1954 con il n. 11495 di protocollo, agibilità del 29/11/1956 con il n. 12415 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale comprendente l'u.i. residenziale con relativi accessori meglio censita al Fg. 43 map 300 sub. 13

Nulla osta per esecuzione opere edilizie N. **12414 / 1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n. 9 autorimesse site in Via Gorizia (mappale 300 del Fg. 43), presentata il 03/11/1962, rilasciata il 10/01/1963, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a alle diverse autorimesse / box auto previste tra cui l'u.i. censita al fg 43 map 424 sub 5.

Nel fascicolo cartaceo visionato presso l'archivio non è stata reperita alcuna pratica di agibilità relativa al nulla osta citato

Autorizzazione edilizia N. **91/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione alle parti comuni : rifacimento tinteggiatura del fabbricato in Sondrio in Via Gorizia n. 31, presentata



il 21/07/1980, rilasciata il 20/08/1980 con il n. prot. 8696 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero condominio censito al fg. 43 map 300

Autorizzazione edilizia N. 86/A, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione alle parti comuni : rifacimento del manto di copertura dell'immobile sito in Sondrio, Via Gorizia - Fg. 43 map. 300, presentata il 10/05/1989, rilasciata il 30/05/1989 con il n. Prot. 6292 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero condominio censito al fg. 43 map 300

Autorizzazione Edilizia N. 57/A, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione alle parti comuni : sistemazione dei balconi del condominio ubicato in Via Gorizia Fg. 43 map. 300 , presentata il 08/06/1998, rilasciata il 17/06/1998 con il n. prot. 10316 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero condominio censito al fg. 43 map 300

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. 16903 / 1010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di interventi sulle parti comuni : Opere elettromeccaniche ed edili per cambio combustibile da gasolio a gas metano, del gruppo termico esistente con nuovo esterno a condensazione , presentata il 07/06/2010 con il n. 16903 / 1010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio fg 43 map 300

Rinnovo SCIA VVFF N. 250/4, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Centrale termica condominiale, presentata il 27/07/2020 con il n. prot 6242 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a parte comune condominiale: centrale termica.

Da informazioni di dettaglio ricevute dall'attuale Amm.re condominiale Studio Professionale Luca Invernizzi S.A.S., è stato evidenziato quanto segue : "...il condominio CASA E FAMIGLIA è provvisto di regolare autorizzazione riferita alla centrale termica condominiale con progetto approvato l'8/7/2010 prot. 7695, emessa dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sondrio. La pratica in oggetto è la n. 250/4. Tale certificazione è stata rinnovata il 27 luglio del 2020 (prot. 6242) e ha validità quinquennale"

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/03/2023 - approvazione Nuovo Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in zona Tuc tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle . Norme tecniche di attuazione ed indici: art 33 NTA. Il titolo è riferito solamente al entrambi gli immobili oggetto di procedura esecutiva fg. 43 map 300 sub 13 e fg. 43 map 424 sub 5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fg 43 map 300 sub 13 Diversa distribuzione interna solaio a piano 6° (presenza risega lato EST) (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR n. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva ai sensi dell'art 6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. - importo presunto comprensivo di onorari tecnici, sanzione minima pari a 1000 € oltre a Cassa Previdenziale ed IVA: €3.300,00





Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alla porzione di solaio attualmente ricompresa nella consistenza dell'u.i. censita al fg. 43 map. 300 sub 13.

Come meglio segnalato nel successivo paragrafo sulle difformità catastali, la presenza della risega interna al solaio è di fatto solo una variazione nella distribuzione interna rispetto a quanto riscontrato nelle planimetrie presenti nella banca dati catastale, visto che negli elaborati grafici progettuali autorizzati con il nulla osta del 1954 non è presente un pianta specifica riferita al solaio ma tale livello è visibile solo da una sezione complessiva dell'edificio e nei prospetti. Comunque tale variazione non ha comportato alterazioni di carattere urbanistico relativi sia alla destinazione d'uso (rimane immutata la destinazione accessoria al residenziale) che al volume (in quanto spazi e sagome già autorizzati nel nulla osta originario). Premesso che non è possibile per il tecnico stabilire in che epoca sia stata realizzata tale variazione nella distribuzione interna, a parere dello scrivente, la regolarizzazione di tale situazione, sempre che sia ritenuta necessaria da parte dell'UTC comunale vista la sua modesta portata edilizia, potrebbe avvenire con una pratica edilizia in sanatoria con applicazione di una sanzione fissa (CILTA tardiva ai sensi dell'art 6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente all'u.i. censita al fg 43 map 300 sub. 13 1) Presenza risega interna in lato est nel solaio posto a piano 6°, con conseguente riduzione della superficie utile (circa 1 mq) del locale accessorio e indicazione h media inferiore al reale (indicato 1,50 rispetto 1,68 rilevato) La situazione riscontrata di fatto ingloba l'area mancante al solaio censito al sub 13, nell'adiacente sub 21 (Bene comune censibile condominiale) 2) Altezza della cantina posta a piano sotterraneo maggiore al reale (indicato 3,20 rispetto a 2.65 rilevato e arrotondato) 3) mancanza sia in visura che in planimetria del n. civico nell'attuale indirizzo catastale che invece risulta corretto Per una maggiore comprensione si rimanda all'elaborato di raffronto allegato 1.8 (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale completa per rettifica map 300 sub 13 - importo presunto comprensivo di onorari tecnici, diritti catastali oltre a Cassa Previdenziale ed IVA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1,5 mese

Questa situazione è riferita solamente a u.i. censita al fg 43 map 300 sub 13.

Si specifica che l'attuale normativa catastale (in particolare la circolare A.E. n. 2/E DEL 01.02.2016 e successivi chiarimenti) prevede in caso di variazione lo scorporo delle cantine e/o vani accessori accessibili in maniera separata dalle parti comuni, pertanto l'aggiornamento previsto per la correzione della sagoma planimetrica del solaio determina la soppressione dell'u.i. originaria (map 300 sub 13) e la creazione di tre u.i. distinte da censire rispettivamente come segue: - n.1 in cat. A/2 (appartamento a piano 5°) - n.2 in cat C/2 (solaio con sagoma rettificata in piano 6° e cantina in piano primo sotto strada) Infine andrebbe contestualmente censita ed identificata anche la porzione mancante al solaio costituita dall'ingombro della risega segnalata in lato Est a beneficio del BCC sub. 21. Tale superficie costituirebbe una porzione di u.i.u. unita di fatto con il sub 21 e la sua corretta individuazione catastale necessiterebbe di un'ulteriore variazione con causale specifica.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ





**BENI IN SONDRIO VIA GORIZIA 31**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento** a SONDRIO VIA GORIZIA 31, della superficie commerciale di **117,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di u.i. residenziale costituita da appartamento al piano quinto composto da ingresso, disimpegno, studio, soggiorno, cucina con relativo ripostiglio, tre camere, due w.c. e due balconi. Inoltre l'u.i. è dotata di due accessori esclusivi costituiti da cantina in piano interrato e solaio in piano sesto. L'immobile in questione è collocato in un complesso residenziale denominato "Condominio casa e famiglia" realizzato a metà anni '50, sviluppato di 6 livelli di cui uno interrato e dotato di svariate u.i. residenziali con relativi accessori (cantine e/o ripostigli al livello interrato e solai in piano sesto) oltre agli spazi comuni costituiti da : area esterna di pertinenza con i relativi accessi e camminamenti a piano terra, locale caldaia, anti C.T., ripostiglio e autoclave al piano interrato, loc. ascensore con loc. vasca espansione e rip. a piano sesto, scale interne, vano ascensore e corridoio e disegni comuni distribuiti sui vari livelli dell'edificio. Sono inoltre presenti anche dei box auto accessibili dall'area di pertinenza ma censiti separatamente ai mapp. 423 e 424. L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata via Gorizia mediante il passaggio lungo un viale/strada privata della larghezza di 4 mt insistente catastalmente al fg 43 map 17 (tale modalità d'accesso/transito, esercitato fin dall'epoca di costruzione del condominio Casa e Famiglia, è altresì citato nell'atto di provenienza del 1972 - vedi allegato 1.7)

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 300 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, piano: S1-5-6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'intero fabbricato partendo da Nord in senso orario : map 423, via Credaro (area adibita a parcheggio pubblico), map. 424, map 388, map 413, map 20, map 18, map 17, map 1112, map 15 della singola u.i. Fg 43 map 424 sub 13 (intesa come appartamento a P5) partendo da Nord (ingresso) in senso orario : spazi comuni, muri perimetrali, altra u.i. sub 31

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

**SERVIZI**

ospedale ★★★★★★★★★★★★★★

**COLLEGAMENTI**

tangenziale distante 1 km ★★★★★★★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano: ★★★★★★★★★★★★★★  
 esposizione: ★★★★★★★★★★★★★★  
 luminosità: ★★★★★★★★★★★★★★  
 panoramicità: ★★★★★★★★★★★★★★  
 impianti tecnici: ★★★★★★★★★★★★★★



stato di manutenzione generale:  
servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di u.i. residenziale costituita da appartamento al piano quinto che comprende altresì due accessori esclusivi costituiti da cantina in piano interrato e solaio in piano sesto.

L'appartamento è collocato nella parte Sud del fabbricato e risulta composto dai seguenti locali : ingresso, disimpegno, studio, soggiorno, cucina con relativo ripostiglio, tre camere, due w.c. Risulta inoltre dotato di due balconi ad uso esclusivo posti rispettivamente uno nel lato est (accessibile da una camera) e l'altro nel lato Ovest il quale è accessibile sia dal soggiorno che da un'altra camera.

Le struttura portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche :

- maglia di pilastri perimetrali in cemento armato, solette intermedie miste in laterizio/C.A , copertura in cemento armato con gronda perimetrale avente la medesima finitura, tamponamenti pareti perimetrali in mattoni di laterizio (dalla lettura della planimetria catastale si può ipotizzare un sistema a "cassa-vuota" con intercapedine intermedia all'apparenza senza nessuno strato isolante) con applicazione di intonaco civile per entrambi i lati
- balconi gettati in C.A. dotato di parapetto eseguito con elementi portanti verticali e orizzontali in ferro mentre la tamponatura è in parte costituita da lastre in vetro oscurate
- tavolati interni in laterizio

Le finiture dell'appartamento presentano le seguenti caratteristiche :

- tavolati interni intonacati a civile e tinteggiati, pavimentazione in piastrelle di monocottura esclusivamente per i vani disimpegno, soggiorno, cucina e rip/dispensa, sono in piastrelle tipo graniglia finto marmo per i due bagni ed infine in materiale tipo plastico (PVC o similari) per i restanti ambienti. Il rivestimento di alcune porzioni delle pareti della cucina e dei bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica, soglie e davanzali esterni in calcestruzzo tipo fino marmo, la pavimentazione del balcone è in piastrelle di klinker, serramenti in pvc con doppio vetro dotati di oscuranti con tapparella di palstica, corpi scaldanti realizzati con termosifoni in metallo (ghisa) dotati di regolazione del calore individuale, generazione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico collocato in bagno (è stata però lasciata la possibilità di collegarsi all'impianto centralizzato condominiale a gas), è presente un impianto di tipo citofonico, i servizi igienici sono dotati di elementi sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetterie in acciaio, porte interne in legno tamburato così come quella d'ingresso.

L'u.i. pur presentandosi in discreto stato manutentivo, presenta per la maggior parte finiture e dotazioni anni 70, pertanto tale condizione suggerirebbe una revisione impiantistica (in particolare dell'impianto idrosantario ed elettrico) oltre all'eventuale sostituzione dei serramenti per adeguarla agli attuali standards abitativi ed acustici.

La cantina è collocata nel livello interrato del fabbricato e risulta composto da un'unico





locale, dotato (secondo le informazioni fornite dall'esecutato visto che non è stato possibile accedervi in fase di sopralluogo) esclusivamente di punto luce. Le finiture presentano dei tamponamenti in laterizio intonacati a civile ma privi di pitturazione, serramenti in ferro con vetro semplice, pavimentazione in battuto in calcestruzzo liscio e porta d'accesso in legno tamburato.

Il solaio è collocato nel piano 6° del fabbricato e risulta composto da un'unico locale, dotato esclusivamente di punto luce. Le finiture presentano dei tamponamenti in laterizio intonacati a civile ma privi di pitturazione, serramenti in ferro con vetro semplice, pavimentazione in battuto in calcestruzzo liscio e porta d'accesso in legno tamburato.

Non è stato possibile dal tecnico scrivente, verificare se l'u.i. risulta dotata di attestato di prestazione energetica, in quanto a seguito dell'interrogazione dal portale CENED regionale effettuata in data 25.04.2024, il servizio dedicato era momentaneamente sospeso e indicava la possibilità di accedere a tale interrogazione solo dalla seconda metà del mese di maggio 2024.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento in piano 5°	113,62	x	100 %	=	113,62
balconi a servizio dell'appartamento in piano 5°	12,89	x	33 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>126,51</b>				<b>117,87</b>

**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico vano destinato a cantina avente h utile pari a 2.65 circa	6,90	x	50 %	=	3,45
<b>Totale:</b>	<b>6,90</b>				<b>3,45</b>

**sottotetto non abitabile.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico vano destinato a solaio praticabile avente h variabile (h max 2,38 mt e h min 0,98 mt)	17,20	x	40 %	=	6,88
<b>Totale:</b>	<b>17,20</b>				<b>6,88</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato particolari difformità (salvo le normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze oltre a quelle regolarizzabili e meglio specificate nei paragrafi dedicati alle difformità : es. solaio accessorio censito all'interno della consistenza del sub 13). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, CT), le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per :

armonizzare la superficie commerciale (per esempio quella dei balconi e/o dei vani accessori quali cantina e solaio) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati con aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI anno 2023 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di spettanza sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il parametro finale utilizzato è quello minimo riferibile alle abitazioni di tipo civile (cat. catastale A/2 - normale paria €/mq 1.300,00) con un'applicazione di un'ulteriore riduzione del 20% considerato la vetustà e stato di finitura delle u.i. analizzate, che determina un parametro €/mq di 1.040,00 (in proposito vedi valori di riferimento allegato 1.9)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,87	x	1.040,00	=	<b>122.584,80</b>
Valore superficie accessori:	10,33	x	1.040,00	=	<b>10.743,20</b>
					<b>133.328,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 133.328,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 133.328,00</b>

BENI IN SONDRIO VIA GORIZIA 31

**BOX SINGOLO**





## DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SONDRIO VIA GORIZIA 31, della superficie commerciale di **18,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di u.i. accessoria residenziale costituita da rimessa/ box auto situata a piano terra composta da unico locale. L'immobile in questione è collocato in un complesso residenziale denominato "Condominio casa e famiglia" realizzato a metà anni '50 (fabbricato principale ad uso residenziale individuato al map 300) e da svariati box/posti auto esclusivi del complesso realizzati nel 1963 (map. 424 e 423 attuali costruiti a loro volta sull'area di pertinenza del map. 300), . L'accesso carraio e pedonale ai box auto avviene dall'area di pertinenza comune del complesso condominiale identificata catastalmente al fg 43 map. 300 raggiungibile esclusivamente dalla strada comunale denominata via Gorizia mediante il passaggio lungo un viale/strada privata della larghezza di 4 mt insistente catastalmente al fg 43 map 17 (tale modalità d'accesso/transito, esercitato fin dall'epoca di costruzione del condominio Casa e Famiglia, è altresì citato nell'atto di provenienza del 1972 - vedi allegato 1.7)

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 424 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 22.47 Euro, indirizzo catastale: Via Goriza, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'intero fabbricato partendo da Nord in senso orario : via Credaro (area adibita a parcheggio pubblico), map 388, map 300 della singola u.i. Fg 43 map 424 sub 5 partendo da Nord (ingresso) in senso orario : map. 300, altra u.i., muri perimetrali

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

## SERVIZI

ospedale



## COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di u.i. accessoria residenziale costituita da rimessa/ box auto situata a piano terra composta da unico locale avente altezza utile interna variabile (h max 2.40 mt e h minima 1.94 mt circa).

Le strutture portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche :

- Fondazioni in cemento armato, copertura in cemento armato con gronda perimetrale avente la medesima finitura, tamponamenti pareti perimetrali in mattoni di laterizio con applicazione di intonaco civile per entrambi i lati
- tavolati interni (divisorio vs. altro box) in laterizio con applicazione di intonaco civile

Le finiture dell'autorimessa presentano le seguenti caratteristiche :

- tavolati interni intonacati a civile ma privi di tinteggiatura, pavimentazione in battuto di calstruzzo liscio, manto di copertura e lattonerie in lamiera color marrone, portone d'accesso tipo basculante in metallo (ad azionamento manuale)

Non è stato possibile dal tecnico scrivente, verificare se l'u.i. risulta dotata di attestato di prestazione energetica, in quanto a seguito dell'interrogazione dal portale CENED regionale effettuata in data



25.04.2024, il servizio dedicato era momentaneamente sospeso e indicava la possibilità di accedere a tale interrogazione solo dalla seconda metà del mese di maggio 2024.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX auto singolo	18,03	x	100 %	=	18,03
<b>Totale:</b>	<b>18,03</b>				<b>18,03</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato particolari difformità (salvo le normali tolleranze di Legge). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni e/o altre u.i., le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati con aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI anno 2023 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative ed eventuali quota di spettanza sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il parametro finale utilizzato è quello minimo riferibile alla tipologia BOX (pari a €/mq 1.150,00) con un'applicazione di un'ulteriore riduzione del 20% considerato la vetustà e stato di finitura dell'u.i. analizzata, che determina un parametro €/mq di 920,00 (in proposito vedi valori di riferimento allegato 1.9)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 18,03 x 920,00 = **16.587,60**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.587,60**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.587,60**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure e planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che hanno sostanzialmente confermato quanto presente in banca dati (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze oltre a quelle regolarizzabili e meglio specificate nei paragrafi dedicati alle difformità : es. parte del solaio riferibile all'u.i. censita al Fg. 43 map. 300 sub. 13). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, CT. rip. o altro), le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale dell'u.i. censita al fg 43 map 300 sub 13 (nel caso specifico i balconi al 33%, quella della cantina al 50% e quella del solaio al 40%), con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI anno 2023 2° semestre - Sondrio - residenziale - zona centrale), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di spettanza sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,87	10,33	133.328,00	133.328,00
B	box singolo	18,03	0,00	16.587,60	16.587,60
				<b>149.915,60 €</b>	<b>149.915,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili oggetto di perizia non presentano problematiche di



divisibilità della quota in quanto risultano in proprietà esclusiva all'esecutato. A giudizio del tecnico scrivente, per tali immobili, anche se sono già censiti separatamente (u.i. residenziale con relativi accessori map 300 sub 13 e box auto map 424 sub 5), consiglia la vendita raggruppandoli in modo che possano risultare allettanti sia dal punto di vista commerciale che funzionale e gestionale.

Nel caso in esame, si ritiene corretto inglobare in unico gruppo (LOTTO 1) la vendita dell'u.i. residenziale con i relativi accessori (solaio e cantina) insieme al relativo box auto (spazio tra l'altro obbligatorio per soddisfare, seppur in misura minima, gli attuali standard urbanistici richiesti). Tale scelta, dal punto di vista strettamente commerciale deriva dal fatto che l'appetibilità di una u.i. residenziale (peraltro con dimensioni medio-grandi) in ambito condominiale, è favorita dall'aver a disposizione anche un parcheggio e/o box esclusivo che consenta l'utilizzo della proprietà in maniera completa e autonoma sotto ogni punto di vista in base agli attuali standard abitativi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.615,60

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** 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: €. 2.892,31

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 8.261,96

Riduzione per arrotondamento: €. 61,33

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 133.400,00

data 26/04/2024

il tecnico incaricato  
geom. Moreno Borsi

