



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 50/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA ESTORELLI

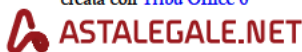
CUSTODE:

Avvocato Giulio CARRARA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefania Confeggi**

CF:CNFSFN71B56I829H

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 10

telefono: 0342200491

email: stefaniaconfeggi@fastwebnet.it

PEC: stefania.confeggi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **78,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è ubicato al terzo piano del Condominio "CASA AL PRATO" in Aprica Via Magnolta 11 .

Il condominio fu costruito nei primi anni 70, è libero su 4 lati circondato da spazi verdi per circa mq. 1475, ha una superficie in pianta di circa mq 385, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati a residenza (vi sono 19 appartamenti utilizzati saltuariamente per le vacanze ) e un piano interrato destinato ad autorimesse e vani tecnologici. Fu realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale , copertura a due falde in cemento armato e lamiera, è completo di impianto idro-termo sanitario e ascensore . L'impianto termico centralizzato è costituito da caldaia a gas metano che garantisce anche l'erogazione acqua calda.

Il Condominio negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno garantito l'uso è un aspetto decoroso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGONLTA 11, piano: 3, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1976.

**B** **box doppio** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Autorimessa di circa mq. 26 sita al piano interrato del Condominio "Casa al Prato" con murelle perimetrali e solaio in cemento armato.

L'accesso avviene dal corsello comune tramite basculante in lamiera . L'autorimessa è dotata di impianto elettrico

L'autorimessa sub. 34 è unita all'autorimessa sub. 33 in quanto il muro divisorio pre esistente è stato demolito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: via Magnolta 11, piano: seminterrato

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.092,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.092,00
Data della valutazione:	01/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Appartamento e box utilizzati dal debitore saltuariamente come casa vacanza

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 23/12/2022 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 52 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 ai nn. 614, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 1.600.000.

Importo capitale: 1.600.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 20242 di repertorio, iscritta il 29/05/2023 ai nn. 507, a favore di [REDACTED] 11068360962, contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 1.300.000.

Importo capitale: 4.000.000

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2023 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 18639 di repertorio, trascritta il 26/07/2023 ai nn. 7763, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

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>€. 1.646,71</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>69,33</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

GORLA MARCO per la quota di 1/1.

SUCCESSIONE [REDACTED] [REDACTED] 21/10/1989 REGISTRAZIONE n. 3274 del 12/04/1990 SUCCESSIONE [REDACTED] [REDACTED] 9/10/2020 VOL 88888 N. 326033 DEL 12/07/2021

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE (dal 21/10/1989 fino al 09/10/2020)

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 21/10/1989 fino al 09/10/2020)

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **544** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 24/12/1973, agibilità del 05/03/1975

LICENZA EDILIZIA N. **694**, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE DEL SOTTOTETTO ESISTENTE NEL FABBRICATO (cond. CASA AL PRATO), rilasciata il 01/12/1976, agibilità del 25/05/1977

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 52 DEL 22/12/2017, l'immobile ricade in zona TESSUTO TURISTICO - RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO ART. 26 NTA PDR. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 La zona omogenea B-rt – Tessuto turistico-residenziale consolidato intensivo – appartiene a quella parte del territorio comunale, dotata di urbanizzazioni, in gran parte, ma non totalmente, edificata, esterna ai vecchi nuclei, prevalentemente costituita da edificato consolidato intensivo, a prevalente destinazione d'uso turistica-residenziale (prime case, seconde case, residenze temporanee turistiche). 26.5. - Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: - Ie massimo  $\leq 1,2$  mc/mq; di cui: - Ie proprio  $\leq 1,0$  mc/mq; - Ie da UP/GV  $\leq 0,2$  mc/mq; - H massima  $\leq 10,00$  ml; - N piani  $\leq 3$ ; - Dc (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml; - Df (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml; - Dcs (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle



planimetrie di P.G.T. 2. Per gli ambiti contrassegnati con “\*” (asterisco) in località Liscidini l’indice “Ie, massimo, proprio, da UP/GV”, come sopra espresso, risulta ridotto di 0,2 mc/mq, immutati gli altri parametri, quindi: - Ie massimo  $\leq 1,0$  mc/mq; di cui: - Ie proprio  $\leq 0,8$  mc/mq; - Ie da UP/GV  $\leq 0,2$  mc/mq;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: APERTA PORTA INTERNA PER ACCESSO SOTTOTETTO NON AGIBILE ZONA CUCINA (normativa di riferimento: DPR 380/2001)  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: INOLTRO CILA ART. 6-BIS C. 5 DPR 380/2001  
L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE CILA + PROFESSIONISTA: € 1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 43 CORPO A



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

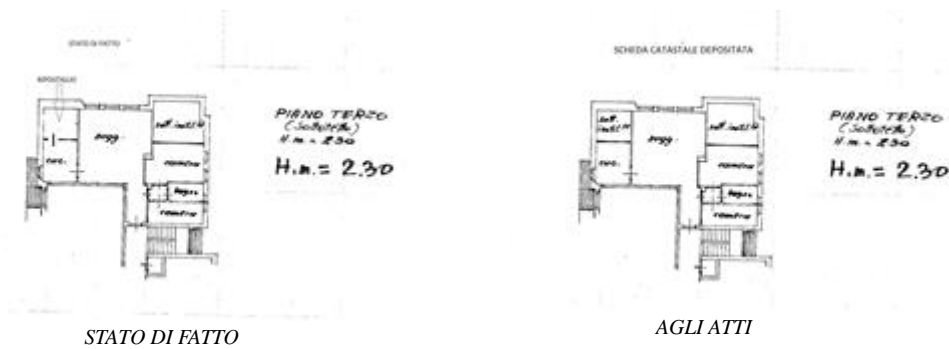
Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATA INDICAZIONE PORTA  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE SCHEDA CATASTALE  
L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PROFESSIONISTA + DIRITTI CATASTALE : € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A APPRTAMENTO





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APRICA VIA MAGNOLTA 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **78,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è ubicato al terzo piano del Condominio "CASA AL PRATO" in Aprica Via Magnolta 11 .

Il condominio fu costruito nei primi anni 70, è libero su 4 lati circondato da spazi verdi per circa mq. 1475, ha una superficie in pianta di circa mq 385, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati a residenza (vi sono 19 appartamenti utilizzati saltuariamente per le vacanze) e un piano interrato destinato ad autorimesse e vani tecnologici. Fu realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale, copertura a due falde in cemento armato e lamiera, è completo di impianto idro-termo sanitario e ascensore. L'impianto termico centralizzato è costituito da caldaia a gas metano che garantisce anche l'erogazione acqua calda.

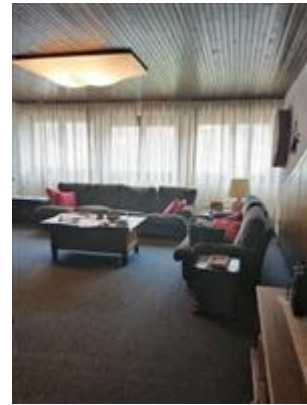
Il Condominio negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno garantito l'uso è un aspetto decoroso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGONLTA 11, piano: 3, intestato a ██████████

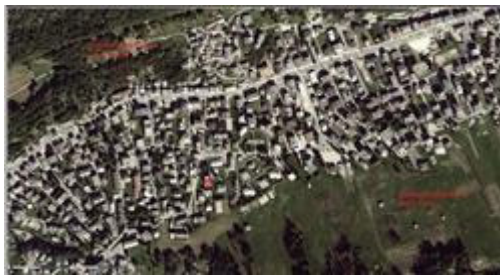
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1976.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. 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: PISTE DI SCI - SENTIERI E PERCORSI CICLO PEDONALI - PERCORSI ALL'INTERNO DI AREA SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE .



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al terzo piano (piano sottotetto) con affacci a nord, est, ovest. Si sviluppa su una superficie calpestabile di circa mq 78 composta da: cucina mq. 9,40, soggiorno mq. 36, camera mq. 13, bagno mq 4, camera mq 9,20 disimpegno mq. 2,25 e corridoio mq. 4,5. L'altezza dell'appartamento varia da ml. 2,70, parte controfittata, a ml. 1,50. Il soggiorno ha un'altezza variabile da ml. 2,70 ml. 1,80

L'appartamento è dotato: di impianto di riscaldamento con radiatori alimentati dalla centrale termica centralizzata, di acqua calda riscaldata dalla centrale termica e impianto idraulico ed elettrico

I serbatoi esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle in legno e necessitano di



interventi di sistemazione a causa della vetusta'

Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture mediocri:

pavimenti in moquette zona soggiorno e camere, in piastrelle cucina e bagno - serramenti interni in legno - soffitto area soggiorno e camere in legno - pareti intonacate, rivestite in legno nel soggiorno e rivestite con piastrelle nella cucina e in bagno

Dalla cucina è possibile uscire su un piccolo terrazzo di circa mq 1,5, inoltre, nella parte sottotetto è stato ricavato un piccolo ripostiglio con altezze ridotte di mq. 2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	78,00	x	100 %	=	78,00
TERRAZZO	1,50	x	25 %	=	0,38
ripostiglio sottotetto	2,00	x	25 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>81,50</b>				<b>78,88</b>



SOGGIORNO

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,88 x 2.150,00 = **169.592,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 169.592,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 169.592,00**





BENI IN APRICA VIA MAGNOLTA 11

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

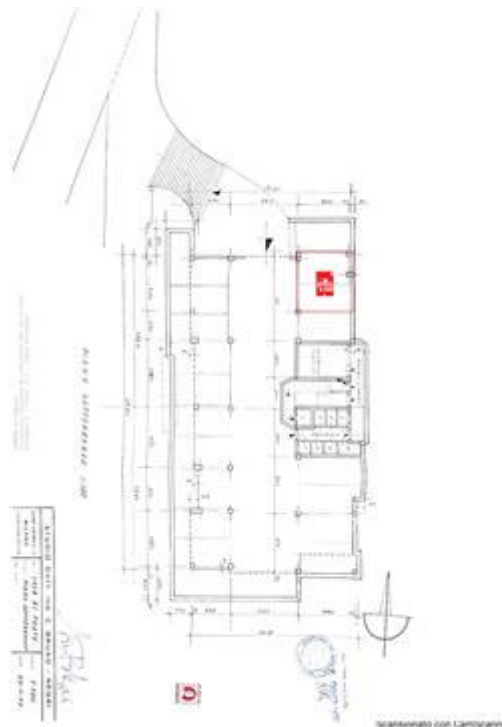
Autorimessa di circa mq. 26 sita al piano interrato del Condominio "Casa al Prato" con murature perimetrali e solaio in cemento armato.

L'accesso avviene dal corsello comune tramite basculante in lamiera . L'autorimessa è dotata di impianto elettrico

L'autorimessa sub. 34 è unita all'autorimessa sub. 33 in quanto il muro divisorio pre esistente è stato demolito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: via Magnolta 11, piano: seminterrato



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. 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: PISTE DI SCI - SENTIERI E PERCORSI CICLO PEDONALI - PERCORSI ALL'INTERNO DI AREA SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE .



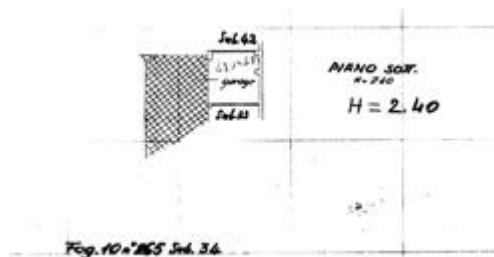


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto delle condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2023 e dei valori di mercato opportunamente parametrati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di APRICA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 1.150,00 = **29.900,00**



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTRUZIONE TAVOLATO A SEPARAZIONE SUB 34 E SUB 33 QUOTA DI COMPETENZA	-1.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 28.900,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 28.900,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto delle condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2023 e dei valori di mercato opportunamente parametrati

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di APRICA

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: APRICA

## 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	78,88	0,00	169.592,00	169.592,00
B	box doppio	26,00	0,00	28.900,00	28.900,00
				<b>198.492,00 €</b>	<b>198.492,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.092,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 196.092,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **32,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è ubicato al secondo piano del Condominio "CASA AL PRATO" in Aprica Via Magnolta 11 .

Il condominio fu costruito nei primi anni 70, è libero su 4 lati circondato da spazi verdi per circa mq. 1475, ha una superficie in pianta di circa mq 385, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati a residenza (vi sono 19 appartamenti utilizzati saltuariamente per le vacanze ) e un piano interrato destinato ad autorimesse e vani tecnologici. Fu realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale , copertura a due falde in cemento armato e lamiera, è completo di impianto idro-termo sanitario e ascensore . L'impianto termico centralizzato è costituito da caldaie a gas metano che garantisce anche l'erogazione acqua calda.

Il Condominio negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno garantito l'uso è un aspetto decoroso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNOLTA 11, piano: 2, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1976.

**B box singolo** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Autorimessa di circa mq. 12 sita al piano interrato del Condominio "Casa al Prato" con muraure perimetrali e solaio in cemento armato.

L'accesso avviene dal corsello comune tramite basculante in lamiera . L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

L'autorimessa sub. 33 è unita all'autorimessa sub. 34 in quanto il muro divisorio pre esistente è stato demolito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNOLTA 11, piano: S1, intestato a ██████████



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,02 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.242,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.242,00
Data della valutazione:	01/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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 **giudiziale**, stipulata il 23/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 592 di repertorio, iscritta il 26/06/2023 ai nn. 7902, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 1.600.000.

Importo capitale: 1.600.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 20242 di repertorio, iscritta il 29/05/2023 ai nn. 507, a favore di [REDACTED] C.F. 11068360962, contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 1.300.000.

Importo capitale: 4.000.000

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2023 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 18639 di repertorio, trascritta il 26/07/2023 ai nn. 1494, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

#### 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>€. 734,83</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>26,87</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ O per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 09/10/2020).  
SUCCESSIONE DI ██████████ 09/10/2020 REGISTRATA VOL 8888 N. 326033 IL  
12/07/2021 TRASCRITTA N. 7973.1/2021 Sondrio in atti dal 22/07/2021

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 ( fino al 20/09/2007)

██████████ per la quota di 1/2 (dal 20/09/2007 fino al 09/10/2020), con atto stipulato il  
20/09/2007 a firma di NOT DE NAPOLI OVIDIO ai nn. 70612 di repertorio

██████████ per la quota di 1/2 (dal 20/09/2007 fino al 09/10/2020), con atto stipulato il  
20/09/2007 a firma di NOT. DE NAPOLI OVIDIO ai nn. 70612 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **544** e successive varianti, intestata a ██████████ , per lavori di  
NUOVA COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 24/12/1973, agibilità del  
05/03/1975

LICENZA EDILIZIA N. **694**, intestata a ██████████ , per lavori di  
RISTRUTTURAZIONE DEL SOTTOTETTO ESISTENTE NEL FABBRICATO (COND, CASA  
AL PRATO) DI CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 06/12/1976, agibilità del 27/05/1977

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO  
COMUNALE 52 DEL 22/12/20217, l'immobile ricade in zona Tessuto turistico-residenziale  
consolidato intensivo ART. 26 NTA -PDR. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 La zona  
omogenea B-rt – Tessuto turistico-residenziale consolidato intensivo – appartiene a quella parte del  
territorio comunale, dotata di urbanizzazioni, in gran parte, ma non totalmente, edificata, esterna ai  
vecchi nuclei, prevalentemente costituita da edificato consolidato intensivo, a prevalente destinazione



d'uso turistica-residenziale (prime case, seconde case, residenze temporanee turistiche). 26.5. - Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: - Ie massimo  $\leq 1,2$  mc/mq; di cui: - Ie proprio  $\leq 1,0$  mc/mq; - Ie da UP/GV  $\leq 0,2$  mc/mq; - H massima  $\leq 10,00$  ml; - N piani  $\leq 3$ ; - Dc (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml; - Df (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml; - Dcs (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T. 2. Per gli ambiti contrassegnati con "\*" (asterisco) in località Liscidini l'indice "Ie, massimo, proprio, da UP/GV", come sopra espresso, risulta ridotto di  $0,2$  mc/mq, immutati gli altri parametri, quindi: - Ie massimo  $\leq 1,0$  mc/mq; di cui: - Ie proprio  $\leq 0,8$  mc/mq; - Ie da UP/GV  $\leq 0,2$  mc/mq;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATA RAPPRESENTAZIONE TERREZZO ESTERNO

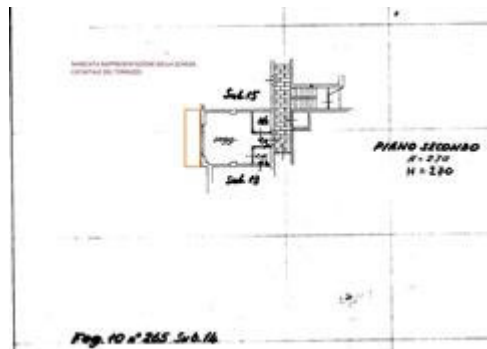
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- PROFESSIONISTA + DIRITTI CATASTALE : € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A APPARTAMENTO



MANCATA RAPPRESENTAZIONE DEL TERRAZZO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APRICA VIA MAGNOLTA 11





## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **32,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento è ubicato al secondo piano del Condominio "CASA AL PRATO" in Aprica Via Magnolta 11 .

Il condominio fu costruito nei primi anni 70, è libero su 4 lati circondato da spazi verdi per circa mq. 1475, ha una superficie in pianta di circa mq 385, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati a residenza (vi sono 19 appartamenti utilizzati saltuariamente per le vacanze ) e un piano interrato destinato ad autorimesse e vani tecnologici. Fu realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura perimetrale , copertura a due falde in cemento armato e lamiera, è completo di impianto idro-termo sanitario e ascensore . L'impianto termico centralizzato è costituito da caldaie a gas metano che garantisce anche l'erogazione acqua calda.

Il Condominio negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno garantito l'uso è un aspetto decoroso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNOLTA 11, piano: 2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1976.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. 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: PISTE DI SCI - SENTIERI E PERCORSI CICLO PEDONALI - AREE RISERVE NATURALI .





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al secondo piano con affaccio a ovest . E' un monolocale con superficie di circa mq 30 composto da locale soggiorno camera , angolo cottura di circa mq. 2,5 e bagno di mq. 2,5 L'altezza dell'appartamento è di ml. 2,70

L'appartamento è dotato: di impianto di riscaldamento con radiatori alimentati dalla centrale termica centralizzata, di acqua calda riscaldata dalla centrale termica e di impianto idraulico ed elettrico

I serremanenti esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle in legno e necessitano di interventi di sistemazione a causa della vetusta'

A seguito di recenti interventi di manutenzione interena l'appartamento si presenta in ottime condizione e con buone finiture : il pavimento è in piastrelle tipo cotto , i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica .

Il bagno, privo di aperture , è dotato di areazione forzata , è completo di tutti i sanitari e di box doccia

Il monolocale ha un terrazzo utilizzabile con affaccio a ovest avente superficie di circa mq. 5,76 ( ml. 4,80x 1,20 )

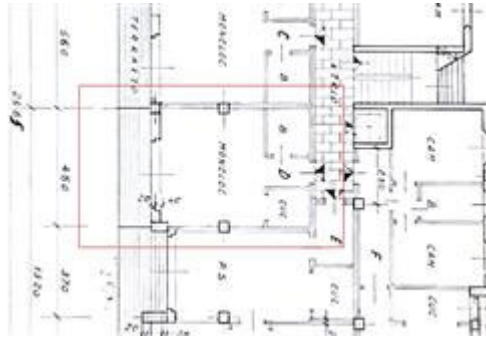
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monolocale	30,00	x	100 %	=	30,00
terrazzo	5,76	x	35 %	=	2,02
<b>Totale:</b>	<b>35,76</b>				<b>32,02</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,02 x 2.100,00 = **67.242,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.242,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.242,00**

BENI IN APRICA VIA MAGNOLTA 11

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a APRICA VIA MAGNOLTA 11, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Autorimessa di circa mq. 12 sita al piano interrato del Condominio "Casa al Prato" con murature perimetrali e solaio in cemento armato.

L'accesso avviene dal corsello comune tramite basculante in lamiera . L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

L'autorimessa sub. 33 è unita all'aurormessa sub. 34 in quanto il muro divisorio pre esistente è stato demolito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 265 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGNOLTA 11, piano: S1, intestato a ██████████





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. 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: PISTE DI SCI - SENTIERI E PERCORSI CICLO PEDONALI - AREE RISERVE NATURALI .



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

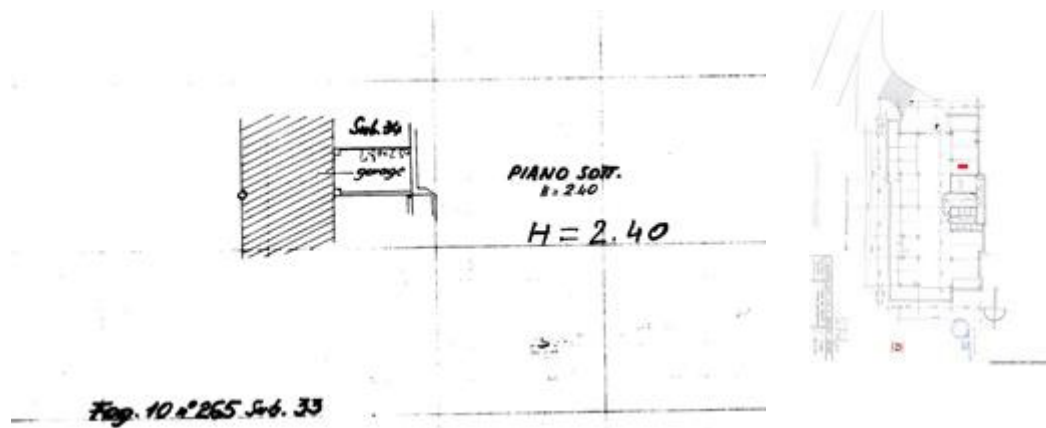
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto delle condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2023 e dei valori di mercato opportunamente parametrati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di APRICA.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 800,00 = **9.600,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTRUZIONE TAVOLATO A SEPARAZIONE TRA SUB. 33 E SUB 34 QUOTA DI COMPETENZA	-1.000,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto delle condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2023 e dei valori di mercato opportunamente parametrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di APRICA.



## 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	32,02	0,00	67.242,00	67.242,00
B	box singolo	12,00	0,00	8.600,00	8.600,00
				<b>75.842,00 €</b>	<b>75.842,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.242,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 75.242,00**

data 01/05/2024

il tecnico incaricato  
Stefania Confeggi

