



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare di Sondrio

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Pietro Camillo Della Pona

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ERIO DELLA NAVE

CF: DLLREI78L18F712D

con studio in MORBEGNO (SO) VIA F. NINGUARDA, 14

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2017

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

A laboratorio artigianale a CASTELLO DELL'ACQUA Via degli Alpini 3, della superficie commerciale di 585,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile oggetto di valutazione è un capannone artigianale ubicato a Castello dell'Acqua, in via Degli Alpini al numero civico 3. La zona dove è posizionato l'immobile risulta essere parzialmente urbanizzata, caratterizzata da ampi lotti di terreni e alcuni immobili prevalentemente ad uso residenziale.

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita: tre locali utilizzati come officina artigianale, servizi igienici, ufficio e magazzino a piano terra; magazzino e deposito a piano primo.

Si precisa che nella presente valutazione è compresa la relativa quota proporzionale di comproprietà relativa ai beni comuni non censibili ed in particolare all'area esterna di pertinenza catastalmente contraddistinta al sub. 6.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 550 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 368 mq, rendita 760,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3, piano: T, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 09/04/2013 protocollo n. SO0025871 in atti dal 09/04/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3368.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario: subalterno 6, subalterno 6 e 9, subalterno 8, subalterno 5.
- foglio 14 particella 550 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 166 mq, rendita 145,74 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3, piano: T - 1, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 09/04/2013 protocollo n. SO0025871 in atti dal 09/04/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3368.1/2013)
Coerenze: a piano terra, da nord in senso orario: subalterno 7, subalterno 9, interrato, interato. a piano primo, da nord in senso orario: subalterno 7, subalterno 10, subalterno 6, subalterno 6.

B terreno artigianale a CASTELLO DELL'ACQUA Via degli Alpini 3, della superficie commerciale di 625,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Gli immobili oggetto di valutazione sono due terreni ubicati a Castello dell'Acqua. La zona dove è posizionato l'immobile risulta essere parzialmente urbanizzata, caratterizzata da ampi lotti di terreni e alcuni immobili prevalentemente ad uso residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 676 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 85, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,53 €, piano: T, intestato a ██████████ derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/05/2009 Repertorio n.: 113697 Rogante: CEDERNA FRANCO Sede: SONDRIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.4230/2009 (n. 4297.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 677, mappale 320, proprietà di terzi, mappale 737.
- foglio 20 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 540, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,84 €, piano: T, intestato a ██████████ derivante da DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 04/06/2009 Trascrizione in atti dal 15/06/2009 Repertorio n.:91 Rogante: TRIBUNALE DI SONDRIO Sede: SONDRIO



Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 5627.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 550, 320 e 676; mappale 550; strada comunale; mappale 18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.210,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 244.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 244.820,00
Data della valutazione:	04/09/2017

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
pignoramento, registrata il 10/02/2017 a Sondrio ai nn. 107, trascritta il 02/03/2017 a Sondrio ai nn. 2327; 1792, a favore di Banca Popolare di Sondrio, 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: € 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/04/2009), con atto stipulato il 23/04/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 113697 di repertorio, in forza di Compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 mappale 676

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 91 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Sondrio, in forza di Decreto di trasferimento immobili.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 20 mappale 19

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 15/06/2009), trascritto il 15/06/2009 ai nn. 7064/5627, in forza di Decreto di trasferimento immobili.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 mappale 550 subalterni 7 e 8 (ex subalterni 3 e 4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 10/02/1999), con atto stipulato il 23/10/1972 ai nn. 6817 di repertorio, in forza di Compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mappale 550 sub. 7 e 8 (ex sub. 3 e 4)

██████████ per la quota di 1/1 (dal 09/02/1989 fino al 23/04/2009), con atto stipulato il 09/02/1989 ai nn. 1293/1094 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mappale 676 (ex mappale 319)

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/06/1994 fino al 17/02/2001), con atto stipulato il 18/06/1994 ai nn. 158174 di repertorio, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 20 mappale 19

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 18/06/1994 fino al 17/02/2001), con atto stipulato il 18/06/1994 ai nn. 158174 di repertorio, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 20 mappale 19

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Conferimento in società (dal 10/02/1999 fino al 04/06/2009), trascritto il 22/02/1999 ai nn. 2060/1710, in forza di Conferimento in società.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mappale 550 sub. 7 e 8 (ex sub. 3 e 4)

██████████ per la quota di 1/3, in forza di Donazione (dal 10/02/1999 fino al 10/02/1999), con atto stipulato il 10/02/1999 ai nn. 63646 di repertorio, trascritto il 22/09/1999 ai nn. 2058/1708, in forza di Donazione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mappale 550 sub. 7 e 8 (ex sub. 3 e 4)

██████████ per la quota di 1/3, in forza di donazione (dal 10/02/1999 fino al 10/02/1999), con atto stipulato il 10/02/1999 ai nn. 63646 di repertorio, trascritto il 22/09/1999 ai nn. 2058/1708, in forza di donazione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mappale 550 sub. 7 e 8 (ex sub. 3 e 4)

██████████ per la quota di 1/3, in forza di donazione (dal 10/02/1999 fino al 10/02/1999), con atto stipulato il 10/02/1999 ai nn. 63646 di repertorio, trascritto il 22/09/1999 ai nn. 2058/1708, in forza di donazione.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mappale 550 sub. 7 e 8 (ex sub. 3 e 4)



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 14 mappale 550 sub.7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo si è riscontrata una lieve difformità nella distribuzione dei tavolati interni a piano terra del mappale 550 sub.7.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 14 mappale 550 sub.7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA DEGLI ALPINI 3

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASTELLO DELL'ACQUA Via degli Alpini 3, della superficie commerciale di **585,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione è un capannone artigianale ubicato a Castello dell'Acqua, in via Degli Alpini al numero civico 3. La zona dove è posizionato l'immobile risulta essere parzialmente urbanizzata, caratterizzata da ampi lotti di terreni e alcuni immobili prevalentemente ad uso residenziale.

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita: tre locali utilizzati come officina artigianale, servizi igienici, ufficio e magazzino a piano terra; magazzino e deposito a piano primo.

Si precisa che nella presente valutazione è compresa la relativa quota proporzionale di comproprietà relativa ai beni comuni non censibili ed in particolare all'area esterna di pertinenza catastalmente contraddistinta al sub. 6.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 550 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 368 mq, rendita 760,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 09/04/2013 protocollo n. SO0025871 in atti dal 09/04/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIAZIONE DI



TOPONOMASTICA (n. 3368.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario: subalterno 6, subalterno 6 e 9, subalterno 8, subalterno 5.

- foglio 14 particella 550 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 166 mq, rendita 145,74 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3, piano: T - 1, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE del 09/04/2013 protocollo n. SO0025871 in atti dal 09/04/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3368.1/2013)

Coerenze: a piano terra, da nord in senso orario: subalterno 7, subalterno 9, interrato, interato. a piano primo, da nord in senso orario: subalterno 7, subalterno 10, subalterno 6, subalterno 6.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Foglio 14 mappale 550 subalterno 7: officina artigianale con annesso ufficio sviluppata interamente a piano terra, composta da tre locali utilizzati come officina artigianale, un locale ad uso ufficio e tre servizi igienici.

Foglio 14 mappale 550 subalterno 8: porzione di fabbricato sviluppato su due piani, composto da magazzino a piano terra e da magazzino e deposito a piano primo.

L'unità risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione interne ed esterne.

Le finiture esterne sono caratterizzate da una struttura di copertura in parte metallica ed in parte in CAP con manto finale in lastre di fibrocemento e lamiera coibentata, facciate intonacate e tinteggiate, serramenti metallici.

Le finiture interne presentano pavimentazione in battuto di cls nell'officina e in parquet nell'ufficio, pareti intonacate e tinteggiate, impianto di riscaldamento assente.

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
Ufficio	19,00	x	120 %	=	22,80
Officina artigianale	380,00	x	100 %	=	380,00
Magazzino piano terra	80,00	x	100 %	=	80,00



Magazzino-deposito piano	primo	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:		582,00				585,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima dei beni in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 585,80 x 400,00 = 234.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 234.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 234.320,00

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA DEGLI ALPINI 3

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno artigianale a CASTELLO DELL'ACQUA Via degli Alpini 3, della superficie commerciale di **625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili oggetto di valutazione sono due terreni ubicati a Castello dell'Acqua. La zona dove è posizionato l'immobile risulta essere parzialmente urbanizzata, caratterizzata da ampi lotti di terreni e alcuni immobili prevalentemente ad uso residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 676 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 85, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,53 €, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/05/2009 Repertorio n.: 113697 Rogante: CEDERNA FRANCO Sede: SONDRIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.4230/2009 (n. 4297.1/2009) Coerenze: da nord in senso orario: mappale 677, mappale 320, proprietà di terzi, mappale 737.
- foglio 20 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 540, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,84 €, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 04/06/2009 Trascrizione in atti dal 15/06/2009 Repertorio n.:91 Rogante: TRIBUNALE DI SONDRIO Sede: SONDRIO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 5627.1/2009) Coerenze: da nord in senso orario: mappali 550, 320 e 676; mappale 550; strada comunale;



mappale 18.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Foglio 14 mappale 676: terreno.

Foglio 20 mappale 19: terreno.

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
Terreno (mappale 676)	85,00	x	100 %	=	85,00
Terreno (mappale 19)	540,00	x	100 %	=	540,00
Totale:	625,00				625,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili e assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 625,00 x 20,00 = 12.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castello Dell'Acqua, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	585,80	0,00	234.320,00	234.320,00
B	terreno artigianale	625,00	0,00	12.500,00	12.500,00
				246.820,00 €	246.820,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 244.820,00

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: €. 244.820,00

data 04/09/2017

il tecnico incaricato
ERIO DELLA NAVE

