



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 SRL

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott.ssa Daniela Bosio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

EGIDIO OLCELLI

CF:LCLGDE67A05E201U

con studio in GROSOTTO (SO) VIA MOLINI, 39/D

telefono: 0342887611

email: egidioolcelli@gmail.com

PEC: egidio.olcelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO VIA NAZARIO SAURO 23, della superficie commerciale di **42,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO N.23, piano: 4, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: sub.32, Vano scale, muri perimetrali e sub.34
- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: Sub.35, Sub.36, scale e atrio comune a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34.
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.950,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] E C con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 06/12/2021 a SONDRIO ai nn. 4872 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 11760,00 .

Canone annuo per tutto il piano quarto sottotetto di cui ai sub. 33-34-35-36.



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 **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2010 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 199476/24758 di repertorio, iscritta il 30/11/2010 a SONDRIO ai nn. 13402/2078, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1275000,00.

Importo capitale: 750000,00.

Durata ipoteca: 25 Anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 42 Mapp. 25 Sub. 33-34-35-36 e altri beni non oggetto della procedura

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20744/9579 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a SONDRIO ai nn. 8588/1070, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 323000,00.

Importo capitale: 190000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 16791/6822 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a ROMA ai nn. 637/64, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 257872,08.

Importo capitale: 128936,04.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 10639/6817 di repertorio, iscritta il 04/10/2017 a ROMA ai nn. 10301/1248, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 193861,66.

Importo capitale: 96930,83.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 163 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a SONDRIO ai nn. 3671/2922, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L., contro OMISSIS OMISSIS.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

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:	€ 7.965,24

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1521/1208.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 29

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1523/1210.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 25

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1520/1207.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 26

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ISELLA ALBA (DIRITTO DI PROPRIETA' PER 3/6), PELUCCHI ADEMINA (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI ENRICO (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI REGINA (PROPRIETA' PER 1/6), per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 15/05/1982 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 15/05/1982 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 77/521 di repertorio, trascritto il 19/08/1982 a SONDRIO ai nn. 7067/6077.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.27.

Rinuncia del coniuge Isella Alba con atto notaio Moroni del 17/06/1982 rep. 61213/13078 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

I. CO. SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6228/5243.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 25

TESTINI TULLIA per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, registrato il 09/06/1998 a TIRANO ai nn. 388 Vol.1,



trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6229/5244.
Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.29

BARUFFI FABRIZIO per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/01/1999 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 08/01/1999 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 127657 di repertorio, trascritto il 01/02/1999 a SONDRIO ai nn. 1181/1016.
Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 26

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato originario è stato realizzato e ultimato antecedentemente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. **DIA Prot.9809 del 11/03/2005**, intestata a OMISSIS , per lavori di recupero sottotetto ad uso abitativo , presentata il 11/03/2005 con il n. 9809 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

Variante alla Denuncia di inizio attività edilizia N. **Dia Prot.21246 del 22/06/2006**, intestata a OMISSIS, per lavori di diversa distribuzione interna , presentata il 22/06/2006 con il n. 21246 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.81 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT ZONA TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE Art.14-15. Il titolo è riferito solamente al A TUTTI I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio e Presso l'Ufficio provinciale del territorio di Sondrio (catasto) e dal rilievo dell'unità immobiliare, si constata che lo stato di fatto differisce da quanto autorizzato.

Allo stato attuale vi sono delle differenti disposizioni dei divisori, rispetto a quanto autorizzato nella pratica edilizia Variante alla DIA del Prot. 21246 del 22/06/2006 così come indicato nei disegni di rilievo (allegato 8).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccoli spostamenti di divisori interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a OPERE INTERNE DEL PIANO QUARTO SOTTOTETTO
Sub. 33



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccoli spostamenti dei divisori interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE SCHEDA CATASTALE : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15

Questa situazione è riferita solamente a PIANO QUARTO SOTTOTETTO sub. 33

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN SONDRIO VIA NAZARIO SAURO 23****APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a SONDRIO VIA NAZARIO SAURO 23, della superficie commerciale di **42,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO N.23, piano: 4, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: sub.32, Vano scale, muri perimetrali e sub.34
- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: Sub.35, Sub.36, scale e atrio comune a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34.
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MORBEGNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ottimo

ferrovia distante 100 m

ottimo

tangenziale distante 1 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 1

Comune di Sondrio (SO) – Via Nazario Sauro n.23 – proprietà per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

C.F. foglio 42 mappale 25 subalterno 33, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: 44 mq., piano 4, rendita 193.67 €

Con diritto alla quota proporzionale del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 42 mappale 25 subalterno 32 comune ai sub. 33-34-35-36

Trattasi di unità immobiliare sita al piano quarto (sottotetto) con tetto a vista in legno avente destinazione appartamento costituita da ingresso, cucina-soggiorno, wc, camera e balcone. L'accesso al piano quarto avviene tramite scala condominiale oppure tramite ascensore



condominiale ai quali si accede dal civico n. 23 della Via Nazario Sauro.

L'altezza media interna dell'appartamento al piano quarto è di m 2.40.

Le aperture presenti sono costituite da porte/finestre e da lucernari a tetto.

Sono presenti gli impianti idrico, sanitario, elettrico, e riscaldamento i quali risultano in buono stato manutentivo. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è costruito in pietrame e malta e mattoni, solai in latero cemento, tetto a falde con abbaini in legno debitamente isolati e manto di copertura in tegole canadesi.

I pavimenti/rivestimenti interni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, i divisori interni sono in mattoni con intonaco a civile e quelli in bagno rivestiti con piastrelle. I serramenti sono in legno con doppi vetri in buono stato.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TAF – Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle".

L'unità immobiliare non risulta conforme dal punto di vista edilizio/catastale

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 sottotetto	41,00	x	100 %	=	41,00
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	45,00				42,20



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (21/10/2022)

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.255,00

Valore massimo: 1.653,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE STIMA

Il Valore allo stato attuale, è riferito alla destinazione d'uso di unità immobiliare destinata ad appartamento

Descrizione	Sup.mq	Comparazione	sup. Comm. mq	Valore euro/mq	Euro
Appartamento	41,00	1,00	41,00		
Balcone	4,00	0,3	1,2		
Superficie commerciale totale			42,2	1.200,00	50.640,00
Spese condominiali scadute e insolute					- 7.965,24
Onorari e spese per pratiche edilizie/catastali					- 1.700,00
Arrotondamenti					- 24,76
Valore finale di stima					40.950,00

Si precisa che la valutazione di stima è comprensiva del Bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati:

- Foglio 42 Mapp.25 Sub. 32 - Piano Quarto - Pianerottolo comune ai sub. 33-34-35-36

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,20 x 1.200,00 = **50.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.



La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basata su due parametri:

- 1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;
- 2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, 30% balconi, 25% ripostigli esterni non comunicanti.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 1200,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI- Osservatorio immobiliare - agenzie immobiliari

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	42,20	0,00	50.640,00	50.640,00
				50.640,00 €	50.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.940,00**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 7.965,24
Riduzione per arrotondamento:	€ 24,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.950,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO VIA Nazario Sauro 23, della superficie commerciale di **46,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO N.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 35, 32, 33 e muri perimetrali
- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: Sub.35, Sub.36, scale e atrio comuni a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.894,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.600,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **[REDACTED]** E C con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 06/12/2021 a SONDRIO ai nn. 4872 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 11760,00.
Canone annuo per tutto il piano quarto sottotetto di cui ai sub. 33-34-35-36.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2010 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 199476/24758 di repertorio, iscritta il 30/11/2010 a SONDRIO ai nn. 13402/2078, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1275000,00.

Importo capitale: 750000,00.

Durata ipoteca: 25 Anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 42 Mapp. 25 Sub. 33-34-35-36 e altri beni non oggetto della procedura

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20744/9579 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a SONDRIO ai nn. 8588/1070, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 323000,00.

Importo capitale: 190000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 16791/6822 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a ROMA ai nn. 637/64, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 257872,08.

Importo capitale: 128936,04.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 10639/6817 di repertorio, iscritta il 04/10/2017 a ROMA ai nn. 10301/1248, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 193861,66.

Importo capitale: 96930,83.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 163 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a SONDRIO ai nn. 3671/2922, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L., contro OMISSIS OMISSIS.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

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:	€ 5.286,47

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1520/1207.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 26

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1523/1210.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 25

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ISELLA ALBA (DIRITTO DI PROPRIETA' PER 3/6), PELUCCHI ADEMINA (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI ENRICO (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI REGINA (PROPRIETA' PER 1/6), per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 15/05/1982 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 15/05/1982 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 77/521 di repertorio, trascritto il 19/08/1982 a SONDRIO ai nn. 7067/6077.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.27.

Rinuncia del coniuge Isella Alba con atto notaio Moroni del 17/06/1982 rep. 61213/13078 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

TESTINI TULLIA per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, registrato il 09/06/1998 a TIRANO ai nn. 388 Vol.1, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6229/5244.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.29

I. CO. SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6228/5243.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 25

BARUFFI FABRIZIO per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/01/1999 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 08/01/1999 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 127657 di repertorio, trascritto il 01/02/1999 a SONDRIO ai nn. 1181/1016.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 26



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato originario è stato realizzato e ultimato antecedentemente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. **DIA Prot.9809 del 11/03/2005**, intestata a OMISSIS , per lavori di recupero sottotetto ad uso abitativo , presentata il 11/03/2005 con il n. 9809 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

Variante alla Denuncia di inizio attività edilizia N. **Dia Prot.21246 del 22/06/2006**, intestata a OMISSIS, per lavori di diversa distribuzione interna , presentata il 22/06/2006 con il n. 21246 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.81 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT ZONA TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE Art.14-15. Il titolo è riferito solamente al A TUTTI I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA NAZARIO SAURO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO VIA Nazario Sauro 23, della superficie commerciale di **46,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO N.23, piano: 4, intestato a OMISSIS



Coerenze: da nord in senso orario: sub. 35, 32, 33 e muri perimetrali

- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: Sub.35, Sub.36, scale e atrio comuni a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MORBEGNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ottimo

ferrovia distante 100 m

ottimo

tangenziale distante 1 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 2

Comune di Sondrio (SO) – Via Nazario Sauro n.23 – proprietà per la quota di 1/1



Identificazione catastale:

C.F. foglio 42 mappale 25 subalterno 34, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: 48 mq., piano 4, rendita 193.67 €

Con diritto alla quota proporzionale del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 42 mappale 25 subalterno 32 comune ai sub. 33-34-35-36

Trattasi di unità immobiliare sita al piano quarto (sottotetto) con tetto a vista in legno avente destinazione appartamento costituita da cucina-soggiorno, anti wc, wc, camera e balcone. L'accesso al piano quarto avviene tramite scala condominiale oppure tramite ascensore condominiale ai quali si accede dal civico n. 23 della Via Nazario Sauro.

L'altezza media interna dell'appartamento al piano quarto è di m 2.40.

Le aperture presenti sono costituite da porte/finestre e da lucernari a tetto.

Sono presenti gli impianti idrico, sanitario, elettrico, e riscaldamento i quali risultano in buono stato manutentivo. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è costruito in pietrame e malta e mattoni, solai in latero cemento, tetto a falde con abbaini in legno debitamente isolati e manto di copertura in tegole canadesi.

I pavimenti/rivestimenti interni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, i divisori interni sono in mattoni con intonaco a civile e quelli in bagno rivestiti con piastrelle. I serramenti sono in legno con doppi vetri in buono stato.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TAF – Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle".

L'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista edilizio/catastale.

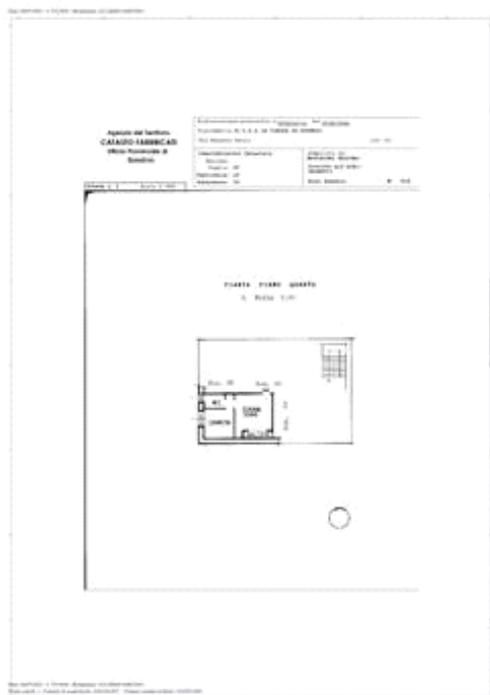
CONSISTENZA:

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 sottotetto	45,73	x	100 %	=	45,73
balcone	2,83	x	30 %	=	0,85
Totale:	48,56				46,58



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (11/08/2022)

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.255,00

Valore massimo: 1.653,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE STIMA

Il Valore allo stato attuale, è riferito alla destinazione d'uso di unità immobiliare destinata ad appartamento

Descrizione	Sup.mq	Comparazione	sup. Comm. mq	Valore euro/mq	Euro
Appartamento	45,73	1,00	45,73		
Balcone	2,83	0,03	0,849		
Superficie commerciale totale			46,579	1.200,00	55.894,80
Spese condominiali scadute e insolute					- 5.286,47
Onorari e spese per pratiche edilizie/catastali					0,00



Arrotondamenti - 8,33
 Valore finale di stima **50.600,00**

Si precisa che la valutazione di stima è comprensiva del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati:

- Foglio 42 Mapp.25 Sub. 32 - Piano Quarto - Pianerottolo comune ai sub. 33-34-35-36

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,58 x 1.200,00 = **55.894,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.894,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.894,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basato su due parametri:

- 1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;
- 2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, 30% balconi, 25% ripostigli esterni non comunicanti.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 1200,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI- Osservatorio immobiliare - agenzie immobiliari

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	46,58	0,00	55.894,80	55.894,80
				55.894,80 €	55.894,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.894,80**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 5.286,47**

Riduzione per arrotondamento: **€ 8,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO VIA Nazario Sauro 23, della superficie commerciale di **44,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: Confini da nord: muri perimetrali, sub.36, 32, 34 ed ancora muri perimetrali
- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario. Sub.35, Sub.36, scale e atrio comune a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.908,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.500,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **[REDACTED]** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 06/12/2021 a SONDRIO ai nn. 4872 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 11760,00.
Canone annuo per tutto il piano quarto sottotetto di cui ai sub. 33-34-35-36.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2010 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 199476/24758 di repertorio, iscritta il 30/11/2010 a SONDRIO ai nn. 13402/2078, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1275000,00.

Importo capitale: 750000,00.

Durata ipoteca: 25 Anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 42 Mapp. 25 Sub. 33-34-35-36 e altri beni non oggetto della procedura

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20744/9579 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a SONDRIO ai nn. 8588/1070, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 323000,00.

Importo capitale: 190000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 16791/6822 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a ROMA ai nn. 637/64, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 257872,08.

Importo capitale: 128936,04.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 10639/6817 di repertorio, iscritta il 04/10/2017 a ROMA ai nn. 10301/1248, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 193861,66.

Importo capitale: 96930,83.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 163 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a SONDRIO ai nn. 3671/2922, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L., contro OMISSIS OMISSIS.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

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:	€ 2.396,85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1520/1207.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 26

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1523/1210.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 25

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ISELLA ALBA (DIRITTO DI PROPRIETA' PER 3/6), PELUCCHI ADEMINA (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI ENRICO (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI REGINA (PROPRIETA' PER 1/6), per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 15/05/1982 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 15/05/1982 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 77/521 di repertorio, trascritto il 19/08/1982 a SONDRIO ai nn. 7067/6077.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.27.

Rinuncia del coniuge Isella Alba con atto notaio Moroni del 17/06/1982 rep. 61213/13078 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

I. CO. SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6228/5243.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 25

TESTINI TULLIA per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, registrato il 09/06/1998 a TIRANO ai nn. 388 Vol.1, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6229/5244.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.29

BARUFFI FABRIZIO per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/01/1999 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 08/01/1999 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 127657 di repertorio, trascritto il 01/02/1999 a SONDRIO ai nn. 1181/1016.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 26



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato originario è stato realizzato e ultimato antecedentemente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. **DIA Prot.9809 del 11/03/2005**, intestata a OMISSIS , per lavori di recupero sottotetto ad uso abitativo , presentata il 11/03/2005 con il n. 9809 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

Variante alla Denuncia di inizio attività edilizia N. **Dia Prot.21246 del 22/06/2006**, intestata a OMISSIS, per lavori di diversa distribuzione interna , presentata il 22/06/2006 con il n. 21246 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.81 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT ZONA TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE Art.14-15. Il titolo è riferito solamente al A TUTTI I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA NAZARIO SAURO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO VIA Nazario Sauro 23, della superficie commerciale di **44,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO, piano: 4, intestato a OMISSIS



Coerenze: Confini da nord: muri perimetrali, sub.36, 32, 34 ed ancora muri perimetrali

- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario.Sub.35, Sub.36, scale e atrio comune a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MORBEGNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ottimo

ferrovia distante 100 m

ottimo

tangenziale distante 1 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 3

Comune di Sondrio (SO) – Via Nazario Sauro n.23 – proprietà per la quota di 1/1



Identificazione catastale:

C.F. foglio 42 mappale 25 subalterno 35, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: 48 mq., piano 4, rendita 193.67 €

Con diritto alla quota proporzionale del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 42 mappale 25 subalterno 32 comune ai sub. 33-34-35-36

Trattasi di unità immobiliare sita al piano quarto (sottotetto) con tetto a vista in legno avente destinazione appartamento costituita da cucina-soggiorno, anti wc, wc, camera. L'accesso al piano quarto avviene tramite scala condominiale oppure tramite ascensore condominiale ai quali si accede dal civico n. 23 della Via Nazario Sauro.

L'altezza media interna dell'appartamento al piano quarto è di m 2.40.

Le aperture presenti sono costituite da porte/finestre e da lucernari a tetto.

Sono presenti gli impianti idrico, sanitario, elettrico, e riscaldamento i quali risultano in buono stato manutentivo. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è costruito in pietrame e malta e mattoni, solai in latero cemento, tetto a falde con abbaini in legno debitamente isolati e manto di copertura in tegole canadesi.

I pavimenti/rivestimenti interni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, i divisori interni sono in mattoni con intonaco a civile e quelli in bagno rivestiti con piastrelle. I serramenti sono in legno con doppi vetri in buono stato.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TAF – Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle".

L'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista edilizio/catastale.

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 sottotetto	44,09	x	100 %	=	44,09
Totale:	44,09				44,09



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (11/08/2022)

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.255,00

Valore massimo: 1.653,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE STIMA

Il Valore allo stato attuale, è riferito alla destinazione d'uso di unità immobiliare destinata ad appartamento

Descrizione	Sup.mq	Comparazione	sup. Comm. mq	Valore euro/mq	Euro
Appartamento	44,09	1,00	44,09		
Superficie commerciale totale			44,09	1.200,00	52.908,00
Spese condominiali scadute e insolute					-2.396,85
Onorari e spese per pratiche edilizie/catastali					0,00
Arrotondamenti					- 11,15



Valore finale di stima **50.500,00**
 Si precisa che la valutazione di stima è comprensiva del Bene comune non censibile distinto al Catasto fabbricati:
 - Foglio 42 Mapp.25 Sub. 32 - Piano Quarto - Pianerottolo comune ai sub. 33-34-35-36

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,09 x 1.200,00 = **52.908,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.908,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.908,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basata su due parametri:

- 1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;
- 2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, 30% balconi, 25% ripostigli esterni non comunicanti.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 1200,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio immobiliare - agenzie immobiliari

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	44,09	0,00	52.908,00	52.908,00
				52.908,00 €	52.908,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.908,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.396,85**

Riduzione per arrotondamento: **€ 11,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO VIA Nazario Sauro 23, della superficie commerciale di **30,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO N.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: Confini da nord: muri perimetrali, scale, sub. 32 e 35
- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario. Sub.35, Sub.36, scale e atrio comune a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.400,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 06/12/2021 a SONDRIO ai nn. 4872 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 11760,00.
Canone annuo per tutto il piano quarto sottotetto di cui ai sub. 33-34-35-36.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2010 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 199476/24758 di repertorio, iscritta il 30/11/2010 a SONDRIO ai nn. 13402/2078, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1275000,00.

Importo capitale: 750000,00.

Durata ipoteca: 25 Anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 42 Mapp. 25 Sub. 33-34-35-36 e altri beni non oggetto della procedura

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20744/9579 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a SONDRIO ai nn. 8588/1070, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 323000,00.

Importo capitale: 190000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 16791/6822 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a ROMA ai nn. 637/64, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 257872,08.

Importo capitale: 128936,04.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 10639/6817 di repertorio, iscritta il 04/10/2017 a ROMA ai nn. 10301/1248, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 193861,66.

Importo capitale: 96930,83.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 163 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a SONDRIO ai nn. 3671/2922, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L., contro OMISSIS OMISSIS.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

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:	€ 4.601,63

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1520/1207.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 26

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1523/1210.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 25

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2005), con atto stipulato il 29/01/2005 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 92454/28741 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a SONDRIO ai nn. 1522/1209.

Il titolo è riferito solamente a AI EX SUB. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ISELLA ALBA (DIRITTO DI PROPRIETA' PER 3/6), PELUCCHI ADEMINA (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI ENRICO (PROPRIETA' PER 1/6), PELUCCHI REGINA (PROPRIETA' PER 1/6), per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 15/05/1982 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 15/05/1982 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 77/521 di repertorio, trascritto il 19/08/1982 a SONDRIO ai nn. 7067/6077.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.27.

Rinuncia del coniuge Isella Alba con atto notaio Moroni del 17/06/1982 rep. 61213/13078 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

TESTINI TULLIA per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, registrato il 09/06/1998 a TIRANO ai nn. 388 Vol.1, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6229/5244.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB.29

I. CO. SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 26/05/1998 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 26/05/1998 a firma di NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 60232 di repertorio, trascritto il 05/06/1998 a SONDRIO ai nn. 6228/5243.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 25

BARUFFI FABRIZIO per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/01/1999 fino al 29/01/2005), con atto stipulato il 08/01/1999 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 127657 di repertorio, trascritto il 01/02/1999 a SONDRIO ai nn. 1181/1016.

Il titolo è riferito solamente a AL EX SUB. 26



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato originario è stato realizzato e ultimato antecedentemente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. **DIA Prot.9809 del 11/03/2005**, intestata a OMISSIS , per lavori di recupero sottotetto ad uso abitativo , presentata il 11/03/2005 con il n. 9809 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

Variante alla Denuncia di inizio attività edilizia N. **Dia Prot.21246 del 22/06/2006**, intestata a OMISSIS, per lavori di diversa distribuzione interna , presentata il 22/06/2006 con il n. 21246 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.42 Mapp. 25 Sub. 32-33-34-35-36

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.81 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT ZONA TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE Art.14-15. Il titolo è riferito solamente al A TUTTI I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio e presso l'Ufficio provinciale del territorio di Sondrio (catasto) e dal rilievo dell'unità immobiliare, si constata che lo stato di fatto differisce da quanto autorizzato.

Allo stato attuale vi sono delle differenti disposizioni interne dei locali, rispetto a quanto autorizzato nella pratica edilizia di Variante DIA n. prot.21246 del 22/06/2006, così come indicato nei disegni di rilievo (vedi allegato 8).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccoli spostamenti dei tavolati al piano quarto sottotetto al sub. 35 e diversa distribuzione interna con realizzazione di nuova camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a opere interne del Pino Quarto sub. 35

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione scheda catastale : €500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15

Questa situazione è riferita solamente a Piano quarto sottotetto sub.35

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA NAZARIO SAURO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO VIA Nazario Sauro 23, della superficie commerciale di **30,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.40 m media .Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 25 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO N.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: Confini da nord: muri perimetrali, scale, sub. 32 e 35
- foglio 42 particella 25 sub. 32 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.23, piano: 4, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario.Sub.35, Sub.36, scale e atrio comune a tutti, muri perimetrali, Sub.33, Sub.34
Bene Comune non Censibile - Pianerottolo - Comune ai subalterni 33-34-35-36

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MORBEGNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



autobus distante 50 m
ferrovia distante 100 m
tangenziale distante 1 km

ottimo 
ottimo 
ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo 
buono 
buono 
buono 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 4

Comune di Sondrio (SO) – Via Nazario Sauro n.23 – proprietà per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

C.F. foglio 42 mappale 25 subalterno 36, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale: 32 mq., piano 4, rendita 116.20 €

Con diritto alla quota proporzionale del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 42 mappale 25 subalterno 32 comune ai sub. 33-34-35-36

Trattasi di unità immobiliare sita al piano quarto (sottotetto) con tetto a vista in legno avente destinazione appartamento costituita da cucina-soggiorno, camera anti wc e wc. L'accesso al piano quarto avviene tramite scala condominiale oppure tramite ascensore condominiale ai quali si accede dal civico n. 23 della Via Nazario Sauro.

L'altezza media interna dell'appartamento al piano quarto è di m 2.40.

Le aperture presenti sono costituite da porte/finestre e da lucernari a tetto.

Sono presenti gli impianti idrico, sanitario, elettrico, e riscaldamento i quali risultano in buono stato manutentivo. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è costruito in pietrame e malta e mattoni, solai in latero cemento, tetto a falde con abbaini in legno debitamente isolati e manto di copertura in tegole canadesi.

I pavimenti/rivestimenti interni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, i divisori interni sono in mattoni con intonaco a civile e quelli in bagno rivestiti con piastrelle. I serramenti sono in legno con doppi vetri in buono stato.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TAF – Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle".

L'unità immobiliare non risulta conforme dal punto di vista edilizio/catastale.

CONSISTENZA:

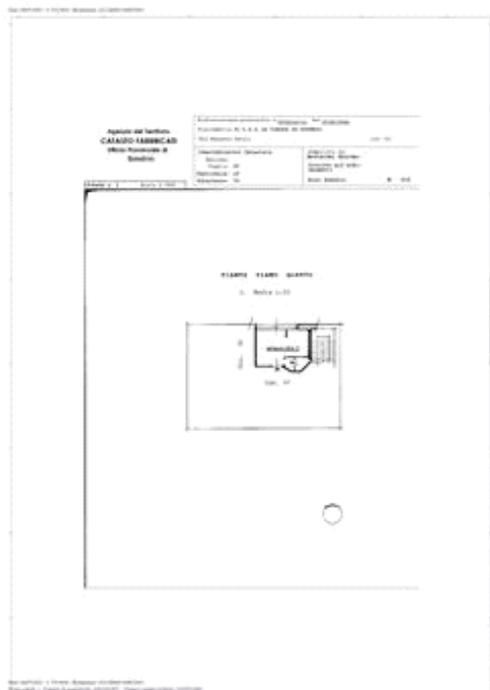
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Sottotetto	30,60	x	100 %	=	30,60



Totale:	30,60	30,60
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (11/08/2022)

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.255,00

Valore massimo: 1.653,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE STIMA

Il Valore allo stato attuale, è riferito alla destinazione d'uso di unità immobiliare destinata ad appartamento

Descrizione	Sup.mq	Comparazione	sup. Comm. mq	Valore euro/mq	Euro
Appartamento	30,60	1,00	30,60		
Superficie commerciale totale			30,60	1.200,00	36.720,00
Spese condominiali scadute e insolute					- 4.601,63
Onorari e spese per pratiche edilizie/catastali					- 1.700,00



Arrotondamenti - 18,37
 Valore finale di stima **30.400,00**

Si precisa che la valutazione di stima è comprensiva del Bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati:

- Foglio 42 Mapp. 25 Sub. 32 - Piano Quarto - Pianerottolo comune ai sub. 33-34-35-36.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,60 x 1.200,00 = **36.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.720,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basato su due parametri:

- 1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;
- 2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, 30% balconi, 25% ripostigli esterni non comunicanti.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 1200,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio immobiliare- agenzie immobiliari

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	30,60	0,00	36.720,00	36.720,00
				36.720,00 €	36.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.020,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.601,63**

Riduzione per arrotondamento: **€ 18,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SONDRIO Largo Alberto pedrini 1/F, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 475 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: LARGO ALBERTO PEDRINI n. 1/F, piano: 1, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, sub.28 e Muro perimetrale

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.200,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2027, registrato il 06/12/2021 a SONDRIO ai nn. 4869 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600,00 CANONE ANNUO. Canone Annuo riferito a Fg.33 Mapp.475 Sub. 64 (ex 29) e Mapp.476 Sub. 27

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 **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2006 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 184514/17362 di repertorio, iscritta il 23/12/2006 a SONDRIO ai nn. 17517/2384, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 187000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 15 Anni.

La formalità è riferita solamente a FG.33 MAPP. 475 SUB.29 (ora sub.64)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 16791/6822 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a ROMA ai nn. 637/64, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 257872,08.

Importo capitale: 128936,04.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 10639/6817 di repertorio, iscritta il 04/10/2017 a ROMA ai nn. 10301/1248, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 193861,66.

Importo capitale: 96930,83.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20744/9579 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a SONDRIO ai nn. 8588/1070, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 323000,00.

Importo capitale: 190000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 163 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a SONDRIO ai nn. 3671/2922, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L., contro OMISSIS OMISSIS.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

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:	€ 4.800,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/12/2006), con atto stipulato il 22/12/2006 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 184513/17361 di repertorio, trascritto il 23/12/2006 a SONDRIO ai nn. 17516/13680.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP.475 ex SUB.29

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CREDITO VALTELLINESE S.C.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/07/2001 fino al 29/11/2006), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. 78839 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a SONDRIO ai nn. 8834/7145.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP.475 ex SUB. 29

TEKNOEDIL S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2006 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 184078/17099 di repertorio, trascritto il 13/12/2006 a SONDRIO ai nn. 16745/13095.

Il titolo è riferito solamente a AL FG.33 MAPP.475 ex SUB. 29

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cambio di destinazione d'uso **N. Prot. 21910 del 11/07/2016**, intestata a OMISSIS, per lavori di cambio destinazione d'uso da negozio a ufficio, presentata il 11/07/2016 con il n. 21910 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.33 Mapp. 475 Sub. 29

Concessione di costruzione **N. Concessione Prot. 15113 del 25/01/1984 Reg.9/C**, intestata a SOC. BAIRE SRL, presentata il 25/01/1984 con il n. 15113 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475 e 476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE DILIZIA **N. Concessione Prot.15423 del 28/03/1985 Reg.18/C**, intestata a SOC. BAIRE S.R.L., per lavori di VARIANTE , presentata il 28/03/1985 con il n. 15423 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA **N. Concessione Prot. 13510 del 30/12/1986 Reg.97/C**, intestata a SOC. BAIRE SRL, per lavori di VARIANTE, presentata il 30/12/1986 con il n. 13510 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA **N. Concessione Prot.3001 del 01/06/1987 Reg. 69/C**, intestata a SOC. BAIRE SRL , per lavori di VARIANTE , presentata il 01/06/1987 con il n. 3001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA **N. Concessione Prot. 8676 del 03/08/1987 Reg. 102/C**, intestata a SOC BAIRE SRL , per lavori di VARIANTE , presentata il 03/08/1987 con il n. 8676 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

AGIBILITA' **N. Agibilità Prot.4387 del 07/09/1988**, intestata a SOC BAIRE SRL , agibilità del 07/09/1988 con il n. 4387 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.81 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT ZONA TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE Art.14-15. Il titolo è riferito solamente al A TUTTI I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO LARGO ALBERTO PEDRINI 1/F

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SONDRIO Largo Alberto pedrini 1/F, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.20 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 475 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: LARGO ALBERTO PEDRINI n. 1/F, piano: 1, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, sub.28 e Muro perimetrale

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MORBEGNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m	ottimo	
ferrovia distante 500 m	ottimo	
tangenziale distante 1 km	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 5

Comune di Sondrio (SO) – Largo Alberto Pedrini, 1/F – proprietà per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

C.F. foglio 33 mappale 475 subalterno 64, categoria A/10, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: 60 mq., piano 1, rendita 1162,03 €

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione ufficio costituita da 2 uffici, disimpegno, anti wc, wc. L'accesso al piano primo avviene tramite scala condominiale interna/esterna oppure tramite ascensore condominiale.

L'altezza interna dell'ufficio al piano primo è di m 3,20.

Sono presenti gli impianti idrico, sanitario, elettrico, e riscaldamento i quali risultano in buono stato manutentivo. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è all'interno del condominio "La Garberia" costruito da con struttura portante perimetrale in travi, pilastri in c.a. e mattoni, solai in c.a., facciate con finitura intonaco civile e a vetrate.

I pavimenti/rivestimenti interni dell'ufficio sono in piastrelle, i divisori interni sono costituiti da pannelli in vetro con struttura in ferro ad esclusione di quelli del bagno che sono in mattoni con intonaco a civile e piastrelle. I serramenti sono costituiti da serramenti in alluminio con vetrate sulla "La Garberia" e da finestre in alluminio e doppio vetro sull'altro lato.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TAF – Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle".

L'unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista edilizio/catastale.

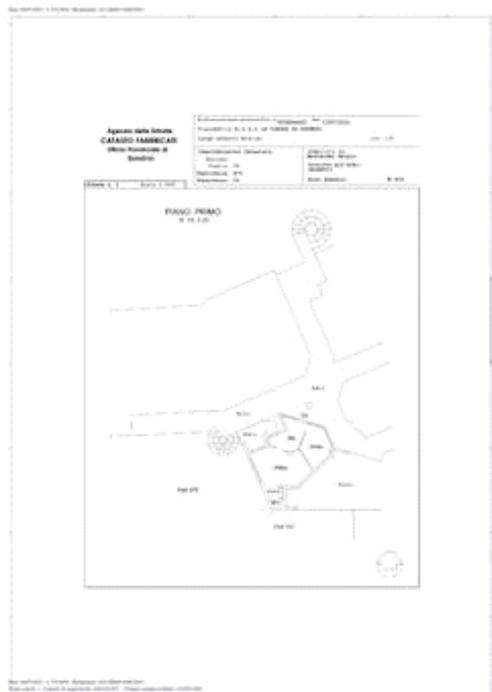
CONSISTENZA:

Critério 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 Piano 1	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (21/10/2022)

Domanda: Appartamento stato conservativo normale

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.450,00

BORSINO IMMOBILIARE (21/10/2022)

Domanda: Ufficio stato di conservazione ottimo

Valore minimo: 1.498,00

Valore massimo: 2.043,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE STIMA

Il Valore allo stato attuale, è riferito alla destinazione d'uso di unità immobiliare destinata ad ufficio.

Descrizione	Sup.mq	Comparazione	sup. Comm. mq	Valore euro/mq
Euro				



Ufficio P1	60,00	1,00	60,00	
Superficie commerciale totale			60,00	2.000,00
120.000,00				
Spese condominiali scadute e insolute				-
4.800,00				
Arrotondamenti				
0,00				
Valore finale di stima				
115.200,00				

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 2.000,00 = **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basata su due parametri:

- 1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;
- 2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% .

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 2000,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio immobiliare - agenzie immobiliari

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	ufficio	60,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.200,00**



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 13/12/2011 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 17505/7227 di repertorio, iscritta il 16/12/2011 a SONDRIO ai nn. 13892/1967, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 102000,00.

Importo capitale: 60000,00.

Durata ipoteca: 1ANNO 6 MESI E 1 GIORNO.

La formalità è riferita solamente a FG.33 MAPP. 476 SUB.27

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 10639/6817 di repertorio, iscritta il 04/10/2017 a ROMA ai nn. 10301/1248, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 193861,66.

Importo capitale: 96930,83.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 16791/6822 di repertorio, iscritta il 19/01/2022 a ROMA ai nn. 637/64, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, contro OMISSIS.

Importo ipoteca: 257872,08.

Importo capitale: 128936,04.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA E ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20744/9579 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a SONDRIO ai nn. 8588/1070, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro OMISSIS OMISSIS, derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 323000,00.

Importo capitale: 190000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 163 di repertorio, trascritta il 24/03/2022 a SONDRIO ai nn. 3671/2922, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L., contro OMISSIS OMISSIS.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI DELLA PROCEDURA

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:	€ 2.300,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 30/06/2006), con atto stipulato il 30/06/2006 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 13314/3978 di repertorio, trascritto il 29/07/2006 a SONDRIO ai nn. 10829/8575.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP. 476 SUB.27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

LIRI SRL (CF 00525780144) per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/1990 fino al 22/12/2003), con atto stipulato il 31/07/1990 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 85567 di repertorio, registrato il 13/08/1990 a SONDRIO ai nn. 920 Vol.1.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP. 476 MAPP.27

CORNO STELLA S.R.L. (CF 09444600150) per la quota di 1/1, in forza di ATTO FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (dal 22/12/2003 fino al 22/12/2003), con atto stipulato il 22/12/2003 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 164660 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP.476 SUB.27

LIRI S.R.L. (CF 09444600150) per la quota di 1/1, in forza di ATTO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 22/12/2003 fino al 13/05/2006), con atto stipulato il 22/12/2003 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 164660 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP.476 SUB. 27

LE TERRAZZE ALPINE SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/05/2006 fino al 13/05/2006), con atto stipulato il 13/05/2006 a firma di NOTAIO SURACE EMANUELA ai nn. 181100/16003 di repertorio, trascritto il 22/05/2006 a SONDRIO ai nn. 7157/5634.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP. 476 SUB. 27

IL FORTE IMMOBILIARE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 13/05/2006 fino al 30/06/2006), con atto stipulato il 13/05/2006 a firma di SURACE EMANUELA ai nn. 181103 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a SONDRIO ai nn. 7980/6263.

Il titolo è riferito solamente a FG.33 MAPP. 476 SUB. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione N. **Concessione Prot. 15113 del 25/01/1984 Reg.9/C**, intestata a SOC. BAIRE SRL, presentata il 25/01/1984 con il n. 15113 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475 e 476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE DILIZIA N. **Concessione Prot.15423 del 28/03/1985 Reg.18/C**, intestata a SOC. BAIRE S.R.L., per lavori di VARIANTE , presentata il 28/03/1985 con il n. 15423 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. **Concessione Prot. 13510 del 30/12/1986 Reg.97/C**, intestata a SOC. BAIRE SRL, per lavori di VARIANTE, presentata il 30/12/1986 con il n. 13510 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. **Concessione Prot.3001 del 01/06/1987 Reg. 69/C**, intestata a SOC. BAIRE SRL , per lavori di VARIANTE , presentata il 01/06/1987 con il n. 3001 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. **Concessione Prot. 8676 del 03/08/1987 Reg. 102/C**, intestata a SOC BAIRE SRL , per lavori di VARIANTE , presentata il 03/08/1987 con il n. 8676 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

AGIBILITA' N. **Agibilità Prot.4387 del 07/09/1988**, intestata a SOC BAIRE SRL , agibilità del 07/09/1988 con il n. 4387 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp. 475-476

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.81 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE . Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT ZONA TUF - TESSUTI URBANI DEL NUCLEO CENTRALE DEL FONDOVALLE Art.14-15. Il titolo è riferito solamente al A TUTTI I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA COLOMBARO SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a SONDRIO VIA Colombaro SNC, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 95 mq, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBARO SNC , piano: S1, intestato a OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, sub. 39, 28, 29 e 26

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MORBEGNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 m

ottimo

ferrovia distante 550 m

ottimo

tangenziale distante 1 km

ottimo

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:

LOTTO 6

Comune di Sondrio (SO) – Via Colombaro – proprietà per la quota di 1/1

Identificazione catastale:



C.F. foglio 33 mappale 476 subalterno 27, categoria C/2, classe 7, consistenza 95 mq, Superficie Catastale: 101 mq., piano S1, rendita 147,19 €

Trattasi di unità immobiliare avente destinazione magazzino presso il condominio “La Garberia”. L’accesso carraio al piano primo sotto strada avviene tramite rampa di accesso esterna oppure accesso pedonale tramite scala condominiale interna/esterna.

L’altezza interna dell’ufficio al piano primo sotto strada è di m 3,00.

E’ presente l’impianto elettrico, il quale risulta in buono stato manutentivo. L’edificio in cui è ubicata l’unità immobiliare è costruito con struttura portante perimetrale, muratura e pilastri in c.a. con solai in c.a.

I pavimenti/rivestimenti interni del magazzino sono in battuto di cls, i divisori interni sono costituiti da muratura in mattoni pitturati. Il portone è in metallo con pannelli in poliuretano.

In base al vigente P.G.T. l’edificio ricade in zona “TAF – Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle”.

L’unità immobiliare risulta conforme dal punto di vista edilizio/catastale.

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
Magazzino piano S1	101,00	x	100 %	=	101,00
Totale:	101,00				101,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (11/08/2022)

Domanda: Magazzino stato conservativo normale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Magazzino stato conservazione normale

Valore minimo: 748,00

Valore massimo: 1.195,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE STIMA

Il Valore allo stato attuale, è riferito alla destinazione d'uso di unità immobiliare destinata ad appartamento

Descrizione	Sup.mq	Comparazione	sup. Comm. mq	Valore euro/mq	Euro
Magazzino S1	101,00	1,00	101,00		
Superficie commerciale totale			101,00	850,00	
85.850,00					
Spese condominiali scadute e insolute					-
2.300,00					
Arrotondamenti					
0,00					
Valore finale di stima					
83.550,00					

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,00 x 850,00 = **85.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basata su due parametri:

1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;



2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% .

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 850,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio immobiliare - agenzie immobiliari

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	deposito commerciale	101,00	0,00	85.850,00	85.850,00
				85.850,00 €	85.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.850,00**

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**



Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € **2.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **83.550,00**

data 14/11/2022

il tecnico incaricato
EGIDIO OLCELLI

