



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BBG DI GATTI CLAUDIO E C SAS

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Valentina Rattazzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIACOMO TARTERO

CF:TRTGCM58C29I829L

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA BONINI, 26/E

telefono: 0342561179

fax: 0342561179

email: giacomo.tartero@studiotartero.eu

PEC: giacomo.tartero@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2019

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

A appartamento a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi 64, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**** SRL)

Immobile sito nel Comune di Ardenno (SO), Via Giuseppe Garibaldi 64 (SP9), di fronte alla centrale elettrica.

Confini: a sud confina con Via Garibaldi (SP9); a est confina con il sub 10; a nord confina con part.610 (controterra); ad ovest confina con il sub 8.

Dalla ricerca fatta sul sito del CENED del 18/09/2021 non è stato trovato nessun certificato energetico riferito all'immobile in Ardenno (SO) Fg. 34 part 610 sub 9

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

- foglio 34 particella 610 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: Terra, intestato a **** S.R.L., derivante da Soppressione sub 1-2-3-4-5 Coerenze: Nord mappale 610, est sub 10, sud Via Giuseppe Garibaldi, ovest sub 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

B appartamento a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi 64, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**** SRL)

Immobile sito nel Comune di Ardenno (SO), Via Giuseppe Garibaldi 64 (SP9), di fronte alla centrale elettrica.

Confini: a sud confina con Via Garibaldi (SP9); a est confina con il sub 11; a nord confina con part.610 (controterra); ad ovest confina con il sub 9.

Dalla ricerca fatta sul sito del CENED del 18/09/2021 non è stato trovato nessun certificato energetico riferito all'immobile in Ardenno (SO) Fg. 34 part 610 sub 10

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

- foglio 34 particella 610 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: Terra, intestato a **** S.R.L., derivante da Soppressione sub 1-2-3-4-5 Coerenze: Nord mappale 610, est sub 11, sud Via Giuseppe Garibaldi, ovest sub 9

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 61.360,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **55.224,00**
 Data della valutazione: **23/09/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Sondrio Ufficio Territoriale di Morbegno in data 11/08/2021, "in relazione agli immobili ubicati nel Comune di Ardenno e distinti a FG. 34 part. 610 sub 9 e sub 10 non risultano in data odierna (11/08/2021) in capo "all'esecutata" registrati comodati, contratti di locazione in essere, scaduti, prorogati o recessi su tutto il territorio nazionale".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 16/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3102 di repertorio, iscritta il 21/05/2014 a SONDRIO ai nn. 5113/504, a favore di **** S.R.L., contro **** S.R.L., derivante da Atto giudiziario. Importo ipoteca: 83000,00.

Importo capitale: 60393,91.

Cancellazione totale dell'ipoteca giudiziale del 16/04/2014 e trascritta a Sondrio il 21/05/2014 ai nn. 5113/504

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 06/04/2007 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a SONDRIO ai nn. 4825/679, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro **** S.R.L., derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Restrizione dei beni di cui all'atto sopra citato, compresi i beni in Ardenno Fg, 34 part. 610 sub 9 e sub 10, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27/07/2008 trascritta a Sondrio l 11/08/2008 ai nn. 10028/732

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 30/08/2002 a firma di NOTAIO SURACE FRANCESCO ai nn. 154678 di repertorio, iscritta il 23/09/2002 a SONDRIO ai nn. 13651/1370, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.R.L., contro **** S.R.L..

Importo ipoteca: 540.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.



Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Cancellazione totale dell'ipoteca volontaria di cui sopra in data 11/08/2008 ai nn. 10030/734. I beni indicati nell'ipoteca volontaria sopra citata sono beni in Ardenno (SO) Fg. 34 part. 610 sub 1-2-3-4-5 (omissis) dai quali, con variazione catastale del 28/04/2003 prot. 65937 sono derivati anche i sub 9 e sub 10

nn. 154678 di repertorio, iscritta il 03/09/2001 a SONDRIO ai nn. 12982/1282, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.R.L., contro DARMA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 540.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

Cancellazione totale dei beni dell'ipoteca volontaria di cui sopra con atto trascritto a Sondrio il 11/08/2008 ai nn. 10029/733

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/10/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 976 di repertorio, trascritta il 28/10/2018 a SONDRIO ai nn. 11990/9613, a favore di B.B.G. DI GATTI CLAUDIO E C. S.A.S., contro **** S.R.L., derivante

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Ardenno (SO) Fg. 34 part. 610 sub 9 e sub 10

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € . 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € . 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € . 0,00

Ulteriori avvertenze:

Pendenze nei confronti del Comune di Ardenno (SO)

Pendenza debitoria:

IMU relativa al sub 9:

-anno 2020 – da pagare 223,86 (da fare accertamento)

-anno 2021 – da pagare 223,86

-anno 2019 – da pagare 197,83 (da fare accertamento)

-anno 2018 – da pagare 197,83 (da fare accertamento)

-anno 2017 – da pagare 197,83 (in corso accertamento avviso n. 233 del 29/11/2019)

-anno 2016 – da pagare 197,83 (in corso accertamento avviso n. 232 del 29/11/2019)

-anno 2015 – da pagare 197,83 (in corso accertamento avviso n. 231 del 29/11/2019)

Sommano € 1.436,87

-anno 2021 – da pagare 223,86

-anno 2020 – da pagare 223,86 (da fare accertamento)

-anno 2018 – da pagare 197,83 (da fare accertamento)

-anno 2017 – da pagare 197,83 (in corso accertamento avviso n. 233 del 29/11/2019)

-anno 2016 – da pagare 197,83 (in corso accertamento avviso n. 232 del 29/11/2019)

-anno 2015 – da pagare 197,83 (in corso accertamento avviso n. 231 del 29/11/2019)



Sommano € 1.436,87

Totale IMU 2.873,74 (compreso anno corrente che potrebbe essere liquidate entro dicembre 2021)

-anno 2019 – da pagare 26,03 (da fare accertamento)

-anno 2018 – da pagare 26,03 (da fare accertamento)

-anno 2017 – da pagare 26,03 (in corso accertamento avviso n. 100 del 29/11/2019)

-anno 2016 – da pagare 26,03 (in corso accertamento avviso n. 99 del 29/11/2019)

-anno 2015 – da pagare 26,03 (in corso accertamento avviso n. 98 del 29/11/2019)

Sommano € 130,15

-anno 2018 – da pagare 26,03 (da fare accertamento)

TASI relativa al sub 10:

-anno 2019 – da pagare 26,03 (da fare accertamento)

-anno 2017 – da pagare 26,03 (in corso accertamento avviso n. 100 del 29/11/2019)

-anno 2016 – da pagare 26,03 (in corso accertamento avviso n. 99 del 29/11/2019)

-anno 2015 – da pagare 26,03 (in corso accertamento avviso n. 98 del 29/11/2019)

Sommano € 130,15

Totale TASI di € 260,30

In occasione del sopralluogo del 17/09/2021 da parte del socio unico della società esecutata è stato comunicato che non esiste un amministratore o un capocasa, pertanto non è possibile accertare altre eventuali spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** S.P.A. per la quota di 1/1 (dal 27/04/1966 fino al 30/12/1999), trascritto il 27/04/1966 a Sondrio ai

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**** S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Dott. Franco Cederna ai nn. 115192/23111 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 1592/1T, trascritto il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14569/11469.

A favore di **** s.r.l. contro **** s.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** S.P.A. per la quota di 1/1 (dal 30/12/1999 fino al 10/09/2002), con atto nn. 2669

stipulato il 30/12/1999 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 40821 di repertorio,

trascritto il 14/08/2000 a Sondrio ai nn. 8922/7306

**** S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritto il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 13650/11443

**** S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Dotto Franco Cederna ai nn. 99493/15910 di repertorio, trascritto il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 8036/6191.

A favore di **** s.r.l. contro **** s.r.l.

**** s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/07/2008 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Dott. Notaio Francesco Surace ai nn. 191378/20648 di repertorio, trascritto il 01/08/2008 a Sondrio ai nn. 9500/7582.

A favore di **** s.r.l. contro **** s.r.l.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 19/08/2013 è stato attestato da parte del responsabile del servizio tecnico del Comune di Ardenno (SO) l'avvenuto deposito e la completezza della domanda di certificato di agibilità ad uso residenziale sito in via Garibaldi 64 foglio 34 mappale 610 sub 8 - 9 - 10 - 11 -12 PIANO TERRA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **113/2002**, intestata a **** S.R.L., per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 26/06/2002 con il n. 2862 di protocollo, rilasciata il 17/10/2002.

Descrizione relativa alla part. 610 (sub 1-2-3-4-5). In corrispondenza degli attuali sub 9 e sub 10 si sono realizzati due monolocali indipendenti composti da cucina-soggiorno a sud, ripostiglio in zona centrale, bagno a nord,

D.I.A. N. **54/2004**, intestata a ****E S.R.L., per lavori di Variante in corso d'opera , presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Variante monolocali, fra cui i sub 9 e 10 della part. 610 fg, 34, nella zona nord con spostamento ripostiglio sul lato nord e bagno in zona centrale

Voltura Concessione Edilizia 113/2002 e Variante in corso d'opera DIA 54/2004 per cambio di proprietà a **** srl a **** srl N. **02/08/2005**, rilasciata il 02/08/2005

D.I.A. N. **133/2006**, intestata a **** S.R.L., per lavori di Completamento opere di lieve entità già autorizzate con C.E. n. 113/2002 e DIA n. 54/2004, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Le opere consistono in: posa serramenti; finitura impianti idraulici ed elettrici; finitura posa pavimenti; tinteggiature.

D.I.A. N. **61/2008**, intestata a **** S.R.L., per lavori di Completamento opere di lieve entità già autorizzate con C.E. n. 113/2002, DIA n. 54/2004, DIA 133/2008, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Descrizione relativa alla part. 610 sub 9 e 10 del fg. 34 Chiusura finestre lato nord piano terra, autorizzate e mai eseguite

Voltura DIA 133/2006 e DIA 61/2008 per cambio di proprietà da **** srl a ***** srl N. **04/11/2008**, rilasciata il 04/11/2008 con il n. 5679 di protocollo

D.I.A. (Variante) N. **166/2009**, intestata a **** S.R.L., per lavori di Variante a DIA opere di lieve entità, già autorizzate con C.E. n. 113/2002, DIA n. 54/2004, DIA n. 133/2006, presentata il 17/12/2009 con il n. 6749 di protocollo.

I lavori consistono nella formazione di porte nei muri divisorii fra i monolocali al fini di unirli fra loro, fra cui i sub 9 e 10 della part. 610 fg, 34,

Agibilità N. **5910**, rilasciata il 19/08/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera X, l'immobile ricade in zona X. Norme tecniche di attuazione ed indici: X

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

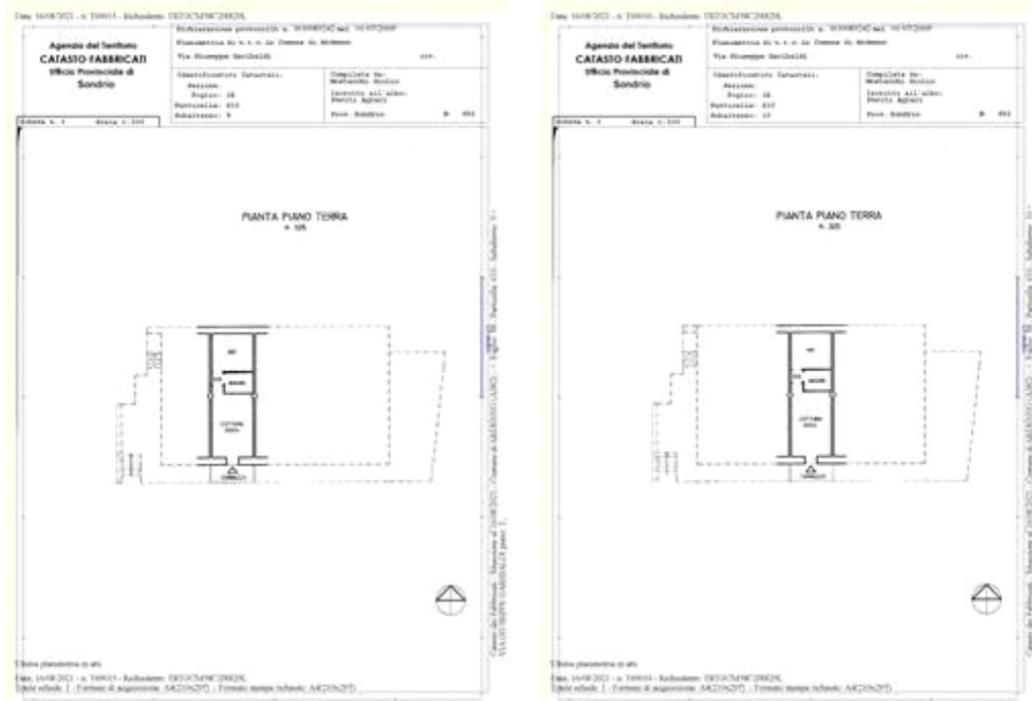
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle porte di comunicazione fra i subalterni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Spesa presunta per variazione catastale per le due unità catastali € 700,00 compreso spese catastali ed IVA



Planimetria catastale sub 9 prot. SO0089242 del 01/07/2009

Planimetria catastale sub 10 prot. SO0089242 del 01/07/2009

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.





Tavola dello stato di fatto allegata alla DIA n. 166/2009



Tavola di progetto allegata alla DIA n. 166/2009

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi 64, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**** SRL)

Immobile sito nel Comune di Ardenno (SO), Via Giuseppe Garibaldi 64 (SP9), di fronte alla centrale elettrica.

Confini: a sud confina con Via Garibaldi (SP9); a est confina con il sub 10; a nord confina con part.610 (controterra); ad ovest confina con il sub 8.

Dalla ricerca fatta sul sito del CENED del 18/09/2021 non è stato trovato nessun certificato energetico riferito all'immobile in Ardenno (SO) Fg. 34 part 610 sub 9

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

- foglio 34 particella 610 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: Terra, intestato a **** S.R.L., derivante da Soppressione sub 1-2-3-4-5 Coerenze: Nord mappale 610, est sub 10, sud Via Giuseppe Garibaldi, ovest sub 8

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare sub 9 è un monolocale con accesso indipendente da un passaggio esterno della larghezza di circa 150 cm sui sub 11 e sub 12 e proseguendo oltre il sub 12 sulla part. 611 fino a raggiungere la strada SP9 per la Val Masino. L'unità immobiliare è composta da un vano adibito a cottura/soggiorno con affaccio a sud; bagno senza finestra con impianto di aspirazione; ripostiglio senza finestre ne impianto di aspirazione. Il pavimento di tutta l'unità immobiliare, cottura/soggiorno – antibagno - bagno - ripostiglio, è in piastrelle 35x35 di ceramica opaca e colore marrone molto chiaro poste in diagonale e lungo il perimetro è posto lo zoccolino dello stesso materiale con altezza di 10 cm. Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle 20x20 di ceramica colore azzurrino fino all'altezza di 200 cm, ha tutti gli accessori tazza wc, bidet, doccia e lavandino, inoltre è installato lo scaldabagno elettrico per l'acqua calda. Sulla parete del bagno lato cucina/soggiorno sono predisposti gli attacchi per la cucina attualmente mancante. Il ripostiglio posto nella zona nord presenta gravi problemi di infiltrazione e risalita di umidità proveniente dalla parete contro terra con estensione del problema anche su parte delle pareti divisorie laterali fino all'altezza di circa 150 cm, mentre il pavimento non presenta problemi di umidità di risalita. In aderenza alla parete contro terra ed all'altezza di circa 200 cm è presente un ripiano sporgete 70 cm e chiuso in parte sul fronte fino al soffitto. Tutte le pareti, escluse le parti rivestite in piastrelle del bagno, sono rivestite con granulare fine colore bianco. Tutto il soffitto è rivestito con perlinato di legno colore naturale. Le porte interne sono in legno massiccio a due riquadri colore naturale con dimensioni di 77x208 quelle dell'antibagno e del ripostiglio e di 68x208 quella del bagno. La porta di ingresso è composta da persiane esterne in legno colore grigio provviste di cilindro per chiusura a chiave e di porta in legno colore grigio con un grande riquadro in vetro doppio più sopra e provvista di cilindro per chiusura a chiave. Nel vano cucina/soggiorno sono presenti due porte 90x203, una comunicante con il sub 8 ed una comunicante con il sub 10.

Sul lato destro prima di accedere nell'antibagno è posto li quadretto elettrico; in ogni ambiente, escluso l'antibagno è installato un radiatore in acciaio.

E' attivo un unico contatore elettrico per a tutti i subalterni del piano terra fra cui i sub 9 e 10 oggetto della presente prizia. I contatori elettrici sono installati in un armadio di acciaio esterno che non è stato possibile aprire e posto ad est del fabbricato su un ripiano all'atezza del secondo pianerottolo della scala esterna (foto 165625).

Nell'unità immobiliare non è installata la caldaia per il riscaldamento e nemmeno è prevista la predisposizione per essa. E' attiva un'unica caldaia a gas installata sul lato esterno ovest del sub 8 (angolo nord-ovest sotto il balcone ed alcuni gradini) per a tutti i subalterni del piano terra fra cui i sub 9 e 10 oggetto della presente prizia.

La disposizione degli interni è corrispondente a quanto autorizzato con i provvedimenti edilizi, con la sola differenza della larghezza da 340 cm prevista a 335 cm attuali e della lunghezza interna totale prevista di 1020 cm e realizzata di 995 cm. La differenza di -25 cm di lunghezza è probabilmente dovuta al maggiore spessore del muro conto terra.

Con DIA n. 61/2008 prot. 2298 del 10/05/2008 è stata regolarizzata la chiusura delle finestre nel muro contro terra dei ripostigli.

Con DIA n. 166/2009 prot. 6749 del 17/12/2009 sono state aperte le porte da 90x203 di collegamento fra i vari subalterni al fine di rendere usufruibile l'intero piano all'associazione "Tua e le altre" la quale ora non occupa più gli ambienti. Nella DIA citata non sono state rappresentate chiuse le finestre dei ripostigli e non sono state aggiornate le dimensioni interne del monolocale.

Le misure non corrispondenti non comportano richiesta di variazione in quanto uguali o inferiori al 2% come previsto dall'art. 34 bis comma 1 del dpr 380/2008 e successive modifiche.





Fronte sud visto da sud-ovest



Fronte sud visto da sud-est



Parete contro terra del ripostiglio



Cucina-sogg. vista verso ingresso (lato sud)



Bagno

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
Monocale	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



Scheda catastale con quote esterne



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati si determina il prezzo di stima in € /mq 767,00 risultato dalla media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Agenzia delle Entrate, valore minimo € /mq 800,00, valore massimo € /mq 1.000,00, valore medio € /mq 900,00

Borsinoimmobiliare.it, valore minimo € 23.380,00, valore massimo € 27.370,00, valore medio € 25.375,00/mq 40,00 = € /mq 634,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it (€ /mq 900,00 + € /mq 634,00)/2 = **€ /mq 767,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	767,00	=	30.680,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ . 30.680,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ . 30.680,00
---	----------------------

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi 64, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**** SRL)

Immobile sito nel Comune di Ardenno (SO), Via Giuseppe Garibaldi 64 (SP9), di fronte alla centrale elettrica.

Confini: a sud confina con Via Garibaldi (SP9); a est confina con il sub 11; a nord confina con part.610 (controterra); ad ovest confina con il sub 9.

Dalla ricerca fatta sul sito del CENED del 18/09/2021 non è stato trovato nessun certificato energetico riferito all'immobile in Ardenno (SO) Fg. 34 part 610 sub 10

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

- foglio 34 particella 610 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: Terra, intestato a **** S.R.L., derivante da Soppressione sub 1-2-3-4-5 Coerenze: Nord mappale 610, est sub 11, sud Via Giuseppe Garibaldi, ovest sub 9

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare sub 10 è un monolocale con accesso indipendente da un passaggio esterno della larghezza di circa 150 cm sui sub 11 e sub 12 e proseguendo oltre il sub 12 sulla part. 611 fino a raggiungere la strada SP9 per la Val Masino. L'unità immobiliare è composta da un vano adibito a cottura/soggiorno con affaccio a sud; bagno senza finestra con impianto di aspirazione; ripostiglio senza finestre ne impianto di aspirazione. Il pavimento di tutta l'unità immobiliare, cottura/soggiorno – antibagno - bagno - ripostiglio, è in piastrelle 40x40 di ceramica lucida colore marrone molto chiaro poste in diagonale e lungo il perimetro è posto lo zoccolino dello stesso materiale con altezza di 10 cm. Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle 20x20 di ceramica colore azzurrino fino all'altezza di 200 cm, ha tutti gli accessori tazza wc, bidet, doccia e lavandino, inoltre è installato lo scaldabagno elettrico per l'acqua calda. Sulla parete del bagno lato cucina/soggiorno sono predisposti gli attacchi per la cucina attualmente mancante. Il ripostiglio posto nella zona nord presenta gravi problemi di infiltrazione e risalita di umidità proveniente dalla parete contro terra con estensione del problema anche su parte delle pareti divisorie laterali fino all'altezza di circa 150 cm, mentre il pavimento non presenta problemi di umidità di risalita. In aderenza alla parete contro terra ed all'altezza di circa 200 cm è presente un ripiano sporgete 70 cm e chiuso in parte sul fronte fino al soffitto. Tutte le pareti, escluse le parti rivestite in piastrelle del bagno, sono rivestite con granulare fine colore bianco. Tutto il soffitto è rivestito con perlinato di legno colore naturale. Le porte interne sono in legno massiccio a due riquadri colore naturale con dimensioni di 77x208 quelle dell'antibagno e del ripostiglio e di 68x208 quella del bagno. La porta di ingresso è composta da persiane esterne in legno colore grigio provviste di cilindro per chiusura a chiave e di porta in legno colore grigio con un grande riquadro in vetro doppio più sopra e provvista di cilindro per chiusura a chiave. Nel vano cucina/soggiorno sono presenti due porte 90x203, una comunicante con il sub 8 ed una comunicante con il sub 10.

Sul lato destro prima di accedere nell'antibagno è posto li quadretto elettrico; in ogni ambiente, escluso l'antibagno è installato un radiatore in acciaio.

E' attivo un unico contatore elettrico per a tutti i subalterni del piano terra fra cui i sub 9 e 10 oggetto della presente prizia. I contatori elettrici sono installati in un armadio di acciaio esterno che non è stato possibile aprire e posto ad est del fabbricato su un ripiano all'atezza del secondo pianerottolo della scala esterna (foto 165625).

Nell'unità immobiliare non è installata la caldaia per il riscaldamento e nemmeno è prevista la predisposizione per essa. E' attiva un'unica caldaia a gas installata sul lato esterno ovest del sub 8 (angolo nord-ovest sotto il balcone ed alcuni gradini) per a tutti i subalterni del piano terra fra cui i sub 9 e 10 oggetto della presente prizia.

La disposizione degli interni è corrispondente a quanto autorizzato con i provvedimenti edilizi, con la sola differenza della lunghezza interna totale prevista di 1020 cm e realizzata di 995 cm. La differenza di -25 cm di lunghezza è probabilmente dovuta al maggiore spessore del muro conto terra.

Con DIA n. 61/2008 prot. 2298 del 10/05/2008 è stata regolarizzata la chiusura delle finestre nel muro



contro terra dei ripostigli.

Con DIA n. 166/2009 prot. 6749 del 17/12/2009 sono state aperte delle porte 90x203 di collegamento fra i vari subalterni al fine di rendere usufruibile l'intero piano all'associazione "Tua e le altre" la quale ora non occupa più gli ambienti. Nella DIA citata non sono state rappresentate chiuse le finestre dei ripostigli e non sono state aggiornate le dimensioni degli stessi.

Le misure non corrispondenti non comportano richiesta di variazione in quanto uguali o inferiori al 2% come previsto dall'art. 34 bis comma 1 del dpr 380/2008 e successive modifiche.



Fronte sud visto da sud-ovest



Fronte sud visto da sud-est



Parete contro terra del ripostiglio



Cucina-sogg. vista con spalle all'ingresso



Bagno

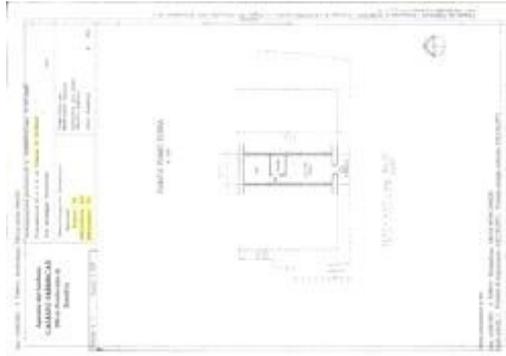
CONSISTENZA:

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
Monolocale	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00





Scheda catastale con quote esterne

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati si determina il prezzo di stima in €/mq 767,00 risultato dalla media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 800,00, valore massimo €/mq 1.000,00, valore medio €/mq 900,00

Borsinoimmobiliare.it, valore minimo € 23.380,00, valore massimo € 27.370,00, valore medio € 25.375,00/mq 40,00 = €/mq 634,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it (€/mq 900,00 + €/mq 634,00)/2 = €/mq 767,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 767,00 = **30.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 30.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 30.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato dell'Agenzie delle Entrate: Borsinoimmobiliare.it.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,00	0,00	30.680,00	30.680,00
B	appartamento	40,00	0,00	30.680,00	30.680,00
				61.360,00 €	61.360,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari possono rimanere indipendenti o possono essere unite fra di loro.

La riduzione è stata applicata per la presenza di umidità sul lato del ripostiglio (muro controterra) che rende di fatto invivibile tutto l'ambiente.

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: € . 61.360,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € . 6.136,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 55.224,00

data 23/09/2021

il tecnico incaricato
GIACOMO TARTERO

