

Espropriazioni immobiliari N. 69/2022
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***


GIUDICE:

DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mauro Ortelli

CF:RTLMA56P20I829W

con studio in SONDRIO (SO) VIA DE SIMONI, 16

telefono: 0342219598

fax: 0342219598

email: geometra@studio-ortelli.it

PEC: mauro.ortelli@geopec.it

tecnico incaricato: Mauro Ortelli

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAIOLO VIA PALU' SNC, frazione SULGINA, della superficie commerciale di **132,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta irregolare sviluppantesi su più piani e costruito anteriormente al 1967 e poi ristrutturato negli anni 90 e successivamente nell'anno 2013 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del piccolo nucleo abitativo denominato Sulgina situato al di fuori del nucleo principale del Comune di Caiolo e ubicato al termine della Via Palù.

Il piccolo agglomerato è situato sulla costiera di media montagna posta al di sopra della zona ove si trova l'Aviosuperficie di Caiolo a circa 500 m. dalla strada provinciale ed a un'altitudine di circa 320 metri s.l.m. -.

L'abitato non è dotato di servizio alcuno (nessun ufficio pubblico o attività commerciale) e la più vicina fermata del servizio autobus di linea è situata all'incrocio con la strada provinciale e quindi a 500 m. circa di distanza.

Come già accennato gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio costituito da quattro piani fuori terra collegati tra di loro da una scala esterna e da scale interne.

La costruzione, che è stata realizzata molto prima dell'anno 1967 tant'è che risulta ben visibile sulle mappe di impianto del catasto, è libera su due lati mentre due sono in aderenza ad altri fabbricati; vi è inoltre una piccola area di pertinenza non correttamente rappresentata in mappa poiché non è mai stata effettuata la variazione catastale necessaria ovvero l'inserimento in mappa della scala esterna e della porzione di edificio aggiunta abusivamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 167 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe u, consistenza 115 mq, rendita 155,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PALU' SNC, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 607 – 168 – strada comunale – mappale 506

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

B **appartamento** a CAIOLO VIA PALU' SNC, frazione SULGINA, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta irregolare sviluppantesi su più piani e costruito anteriormente al 1967 e poi ristrutturato negli anni 90 e



successivamente nell'anno 2013 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del piccolo nucleo abitativo denominato Sulgina situato al di fuori del nucleo principale del Comune di Caiolo e ubicato al termine della Via Palù.

Il piccolo agglomerato è situato sulla costiera di media montagna posta al di sopra della zona ove si trova l'Aviosuperficie di Caiolo a circa 500 m. dalla strada provinciale ed a un'altitudine di circa 320 metri s.l.m. -.

L'abitato non è dotato di servizio alcuno (nessun ufficio pubblico o attività commerciale) e la più vicina fermata del servizio autobus di linea è situata all'incrocio con la strada provinciale e quindi a 500 m. circa di distanza.

Come già accennato gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio costituito da quattro piani fuori terra collegati tra di loro da una scala esterna e da scale interne.

La costruzione, che è stata realizzata molto prima dell'anno 1967 tant'è che risulta ben visibile sulle mappe di impianto del catasto, è libera su due lati mentre due sono in aderenza ad altri fabbricato; vi è inoltre una piccola area di pertinenza non correttamente rappresentata in mappa poiché non è mai stata effettuata la variazione catastale necessaria ovvero l'inserimento in mappa della scala esterna e della porzione di edificio aggiunta abusivamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di H. MEDIA 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 167 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 64 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA PALU' SNC, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 607 – 168 – strada comunale – mappale 506

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00
Data della valutazione:	08/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva allo stato risultano nella piena disponibilità della debitrice esecutata e dei suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si confermano i dati di cui alla relazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva -

Dati aggiornati e controllati alla data del : 26 aprile 2024

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 21/03/2012 a firma di NOTAIO SURACE ai nn. 203422/26855 di repertorio, iscritta il 23/03/2012 a SONDRIO ai nn. 357 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30.

La formalità è riferita solamente a SUBALTERNO 2.

ISCRIZIONE CONTRATTA DA DEBITORE ESECUTATO E ALTRI SOGGETTI NON DATORI DI IPOTECA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2013 a firma di NOTAIO SURACE ai nn. 206984/28741 di repertorio, iscritta il 29/05/2013 a SONDRIO ai nn. 618 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 43.200,00.

Importo capitale: 24.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30.

ISCRIZIONE CONTRATTA DA DEBITORE ESECUTATO E ALTRI SOGGETTI NON DATORI DI IPOTECA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SONDRIO ai nn. 607 di repertorio, trascritta il 03/08/2022 a SONDRIO ai nn. 8145 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PIGNORAMENTO EMESSO CONTRO DEBITORE ESECUTATO E ALTRI SOGGETTI NON DATORI DI IPOTECA



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:

Si segnala che il fabbricato oggetto di procedura non è costituito in condominio ed al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare l'ammontare delle spese annue di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si confermano i dati di cui alla relazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva -

Dati aggiornati e controllati alla data del : 26 aprile 2024

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERA, in forza di ATTO DIVISIONE (dal 30/03/1990), con atto stipulato il 30/03/1990 a firma di NOTAIO CAO ai nn. 146024 di repertorio, trascritto il 27/04/1990 a SONDRIO ai nn. 3220 R.P.

DIVISIONE ORIGINARIO MAPPALE 167 E ASSEGNAZIONE NUOVO SUBALTERNO 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/16, in forza di denuncia di successione (dal 14/07/1986 fino al 12/02/1990), registrato il 14/01/1987 a SONDRIO ai nn. VOL. 544 N. 77, trascritto il 10/06/1987 a SONDRIO ai nn. 5004 R.P..

Il titolo è riferito solamente a ORIGINARIO MAPPALE 167.

IN DATA 25/08/2022 E' STATA TRASCRTTA UNA ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' A FAVORE DEGLI EREDI DEL DE CUJUS

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/16, in forza di ATTO CESSIONE QUOTE E DIVISIONE (dal 12/02/1990 fino al 30/03/1990), con atto stipulato il 12/02/1990 a firma di NOTAIO CAO ai nn. 145333/14751 di repertorio, registrato il 05/03/1990 a SONDRIO ai nn. VOL. 2V N. 194, trascritto il 08/03/1990 a SONDRIO ai nn. 1767 R.P..

Il titolo è riferito solamente a ORIGINARIO MAPPALE 167

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche eseguite e dai controlli esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caiolo si è potuto accertare che gli immobili oggetto di esecuzione risultano trovarsi in situazione di parziale difformità per ciò che attiene sia la distribuzione interna che la destinazione effettiva di parte dei vani mentre non



risulta esistere titolo abilitativo alcuno riguardante l'incremento volumetrico realizzato sul lato nord del fabbricato in corrispondenza del piano primo.

Infatti dalla comparazione della situazione attuale con le tavole estratte dalle pratiche edilizie si evince che l'organizzazione degli spazi interni risulta diversa rispetto a quanto autorizzato in quanto è stata modificata la distribuzione interna di alcune porzioni degli stessi e sono stati realizzati dei tavolati divisori e delle scale interne in modo difforme a quanto autorizzato con le varie pratiche edilizie; così come non vi è traccia di pratiche autorizzative inerenti i vani realizzati sul lato nord in corrispondenza del piano primo dell'edificio.

In seguito alle verifiche effettuate si è inoltre potuto constatare come, ad oggi, non risulti essere mai stato rilasciato certificato di abitabilità alcuno nonostante sia stata presentata regolare domanda di rilascio in data 14 marzo 2013 -.

N.B. dato che il fabbricato, ancorchè si trovi in una piccola frazione lontana dal centro abitato, è ubicato in una zona urbanistica classificata come "zona A - nuclei di antica formazione" in sede di redazione della pratica edilizia, si dovrà accertare l'effettiva possibilità di procedere alla sanatoria dell'ampliamento realizzato al piano primo poichè le norme di zona prevedono solo modesti ampliamenti nell'ordine del 10 % del volume esistente. Tale problematica ovviamente non riguarda le modifiche interne alla regolarizzazione delle quali si potrà certamente procedere.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3055, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE TETTO, rilasciata il 02/10/1990 con il n. 3055 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 2

CONCESSIONE EDILIZIA N. 22, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO, presentata il 29/06/1992, rilasciata il 29/09/1992 con il n. PROT. 2126 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO 2

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RECUPERO PIANO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, rilasciata il 04/02/2012 con il n. 1 di protocollo.

IN DATA 14/03/2013 RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA REGOLARE RICHIESTA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABIBILITA' MAI FORMALMENTE RILASCIATO DAL COMUNE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Stante l'esito negativo delle ricerche effettuate non è possibile dichiarare la conformativa edilizia e catastale delle porzioni di fabbricato oggetto di procedura esecutiva.

costi per regolarizzazione catastale (rilievi – inserimento in mappa parte abusiva – variazioni planimetriche) : € 3.000,00



costi per sanatoria opere abusive : (rilievi – pratica edilizia in sanatoria – oneri e oblazioni) : €7.000,00

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E AMPLIAMENTO ABUSIVO CON REALIZZAZIONE LOCALI A PIANO PRIMO (normativa di riferimento: NORMATIVA VIGENTE)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (SPESE TECNICHE + SANZIONI + ONERI): €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: SEI MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E AMPLIAMENTO ABUSIVO CON REALIZZAZIONE LOCALI A PIANO PRIMO (normativa di riferimento: NORMATIVA VIGENTE)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA INSERIMENTO IN MAPPA E VARIAZIONI PLANIMETRIE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: SEI MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAIOLO VIA PALU' SNC, FRAZIONE SULGINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAIOLO VIA PALU' SNC, frazione SULGINA, della superficie commerciale di **132,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta irregolare sviluppantesi su più piani e costruito anteriormente al 1967 e poi ristrutturato negli anni 90 e successivamente nell'anno 2013 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del piccolo nucleo abitativo denominato Sulgina situato al di fuori del nucleo principale del Comune di Caiolo e ubicato al termine della Via Palù.



Il piccolo agglomerato è situato sulla costiera di media montagna posta al di sopra della zona ove si trova l'Aviosuperficie di Caiolo a circa 500 m. dalla strada provinciale ed a un'altitudine di circa 320 metri s.l.m. -.

L'abitato non è dotato di servizio alcuno (nessun ufficio pubblico o attività commerciale) e la più vicina fermata del servizio autobus di linea è situata all'incrocio con la strada provinciale e quindi a 500 m. circa di distanza.

Come già accennato gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio costituito da quattro piani fuori terra collegati tra di loro da una scala esterna e da scale interne.

La costruzione, che è stata realizzata molto prima dell'anno 1967 tant'è che risulta ben visibile sulle mappe di impianto del catasto, è libera su due lati mentre due sono in aderenza ad altri fabbricati; vi è inoltre una piccola area di pertinenza non correttamente rappresentata in mappa poiché non è mai stata effettuata la variazione catastale necessaria ovvero l'inserimento in mappa della scala esterna e della porzione di edificio aggiunta abusivamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 167 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe u, consistenza 115 mq, rendita 155,71 Euro, indirizzo catastale: VIA PALU' SNC, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 607 – 168 – strada comunale – mappale 506

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è una costruzione con struttura portante in muratura e laterizi con divisori interni realizzati con tavolati di laterizio; la struttura dei solai è di tipo misto in cemento armato e laterizio, il tetto è in legno a vista mentre il manto di copertura è in lamiera preverniciata; le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato.

Per ciò che attiene la tipologia delle finiture di questa porzione di immobile ci si rifà alla seguente descrizione di dettaglio.

vani piano primo e secondo – subalterno 2 – abitazione



- pavimentazione : parte in piastrelle di gres con zoccolino in legno e parte in legno con zoccolino in legno
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato e rivestimento in piastrelle (servizi);
- serramenti esterni : in p.v.c. con vetrocamera parte con tapparelle esterne e parte con antoni;
- serramenti interni – porte : in legno tamburato ad anta;
- porta ingresso : portoncino in p.v.c.
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con aggiunta di stufe a legna;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali.
- scale interne : in legno

scale esterne

- pavimentazione : in pietra naturale con zoccolino in pietra
- struttura portante : in c.a.
- copertura : in lamiera preverniciata;
- parapetti : in legno;

finiture esterne

- pavimentazione terrazze : in piastrelle di gres;
- parapetti terrazze : in metallo verniciato e legno;
- davanzali finestre e soglie porte : in pietra naturale;
- finiture pareti facciate : intonaco tipo civile tinteggiato;
- pavimentazione area pertinenziale : parte in masselli di c.l.s. autobloccanti. e parte in terra battuta

Lo stato dell'intero fabbricato e delle sue finiture è testimoniato dalla documentazione fotografica allegata (cfr allegato n. 1 – foto dalla n. 1 alla n. 28) -.

Si segnala infine che l'edificio non risulta ben isolato termicamente e quindi la presenza di ponti termici provoca la formazione di macchie di umidità sulle murature perimetrali.

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 A PIANO PRIMO E SECONDO (COMPRESA PORZIONE ABUSIVA)	129,00	x	100 %	=	129,00
TERRAZZE APPARTAMENTO A PIANO PRIMO E SECONDO	7,00	x	50 %	=	3,50
Totale:	136,00				132,50

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Caiolo e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	132,50	x	600,00	=	79.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.500,00
---	---------------------

BENI IN CAIOLO VIA PALU' SNC, FRAZIONE SULGINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CAIOLO VIA PALU' SNC, frazione SULGINA, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta irregolare sviluppantesi su più piani e costruito anteriormente al 1967 e poi ristrutturato negli anni 90 e successivamente nell'anno 2013 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del piccolo nucleo abitativo denominato Sulgina situato al di fuori del nucleo principale del Comune di Caiolo e ubicato al termine della Via Palù.

Il piccolo agglomerato è situato sulla costiera di media montagna posta al di sopra della zona ove si trova l'Aviosuperficie di Caiolo a circa 500 m. dalla strada provinciale ed a un'altitudine di circa 320 metri s.l.m. -.



L'abitato non è dotato di servizio alcuno (nessun ufficio pubblico o attività commerciale) e la più vicina fermata del servizio autobus di linea è situata all'incrocio con la strada provinciale e quindi a 500 m. circa di distanza.

Come già accennato gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio costituito da quattro piani fuori terra collegati tra di loro da una scala esterna e da scale interne.

La costruzione, che è stata realizzata molto prima dell'anno 1967 tant'è che risulta ben visibile sulle mappe di impianto del catasto, è libera su due lati mentre due sono in aderenza ad altri fabbricati; vi è inoltre una piccola area di pertinenza non correttamente rappresentata in mappa poiché non è mai stata effettuata la variazione catastale necessaria ovvero l'inserimento in mappa della scala esterna e della porzione di edificio aggiunta abusivamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di H. MEDIA 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 167 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 64 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA PALU' SNC, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 607 – 168 – strada comunale – mappale 506

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è una costruzione con struttura portante in muratura e laterizi con divisori interni realizzati con tavolati di laterizio; la struttura dei solai è di tipo misto in cemento armato e laterizio, il tetto è in legno a vista mentre il manto di copertura è in lamiera preverniciata; le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato.

Per ciò che attiene la tipologia delle finiture di questa porzione di immobile ci si rifà alla seguente descrizione di dettaglio.

vani piano terzo – sottotetto – subalterno 3 – abitazione

- pavimentazione : parte in listoni di p.v.c. effetto legno e parte in piastrelle di gres (servizi)
- finiture pareti : intonaco tinteggiato e rivestimento in piastrelle (servizi);
- finiture soffitti : tetto in legno a vista;



- serramenti esterni : in p.v.c. con vetrocamera parte con tapparelle esterne e parte con antoni;
- serramenti interni – porte : in legno tamburato ad anta;
- porta ingresso : portoncino in p.v.c.
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con aggiunta di stufe a legna;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali.
- scale interne : in legno

scale esterne

- pavimentazione : in pietra naturale con zoccolino in pietra
- struttura portante : in c.a.
- copertura : in lamiera preverniciata;
- parapetti : in legno;

finiture esterne

- pavimentazione terrazze : in piastrelle di gres;
- parapetti terrazze : in metallo verniciato e legno;
- davanzali finestre e soglie porte : in pietra naturale;
- finiture pareti facciate : intonaco tipo civile tinteggiato;
- pavimentazione area pertinenziale : parte in masselli di c.l.s. autobloccanti. e parte in terra battuta

Lo stato dell'intero fabbricato e delle sue finiture è testimoniato dalla documentazione fotografica allegata (cfr allegato n. 1 – foto dalla n. 1 alla n. 28) -.

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 PIANO TERZO SOTTOTETTO	61,00	x	100 %	=	61,00
TERRAZZE APPARTAMENTO PIANO TERZO	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	74,00				67,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato



degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Caiolo e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,50 x 600,00 = **40.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Caiolo e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CAIOLO, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare DELLA ZONA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	132,50	0,00	79.500,00	79.500,00
B	appartamento	67,50	0,00	40.500,00	40.500,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Alla richiesta di esprimere un parere circa la eventualità di suddividere in lotti l'immobile che sarà oggetto di esecuzione il sottoscritto dà risposta negativa nel senso che ritiene auspicabile e più razionale procedere alla vendita in unico blocco dei cespiti poiché l'articolazione degli stessi e la necessità di dover poi provvedere alle varie pratiche per la regolarizzazione dello stesso suggerisce tale soluzione.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 12.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.000,00

data 08/05/2024

il tecnico incaricato
Mauro Ortelli

