



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Francesca Palladini

CUSTODE:
Avv. Gianfranco Conforti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Moreno Borsi

CF:BRSMRN74R21E200Z
con studio in GROSIO (SO) VIA EZIO VANONI, 99
telefono: 3485146418
email: borsi.moreno@libero.it
PEC: moreno.borsi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. residenziale posta a piano terra costituita da appartamento composto da bussola d'ingresso, soggiorno e spazio cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno. Inoltre l'unità risulta dotata di un'area di pertinenza esclusiva destinata ad accesso / camminamenti e giardino.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).
- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (quota fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare-ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una

migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

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

- foglio 6 particella 227 sub. 42 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 68/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/02/2020 pratica n. SO00070002 in atti dal 21/02/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1336.1/2020)

Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 1, sub 36, sub 38, sub 7, sub 33, map. 88, map 227 sub. 34, sub 5, sub 32 e sub 1

Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **box singolo** a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unico vano destinato a box auto posto a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).
- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (parte fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare- ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2,75 (misura arrotondata ai 5 cm per difetto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 227 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 68, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 25, sub 26, sub 38, sub 6, sub 3, sub. 23, terrapieno map 227
Classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

C **cantina** a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unico vano destinato a cantina posto a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).
- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (parte fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare-

ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2,40 mt (misura rilevata arrotondata ai 5 cm). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 227 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 68, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 40, sub 26, sub 24, terrapieno map 227

classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

D posto auto a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di spazio esterno destinato a posto auto scoperto.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).
- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (parte fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali

viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare- ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di proprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

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

- foglio 6 particella 227 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 33, sub 38, sub 42, sub 1

classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo dell'esperto con il custode (effettuato il 05 settembre 2024) gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dall'esecutato in qualità di proprietario. Si specifica che l'u.i. residenziale censita al Fg 6 map 227 sub 42 è l'attuale residenza del debitore/esecutato che la condivide insieme alla madre, mentre il box auto censito al fg 6 map 227 sub 24, la limitrofa cantina censita al sub 25 e il posto auto scoperto censito al fg 6 map 227 sub 36, sono di fatto accessori esclusivi dell'abitazione sopra citata. E' stato inoltre verificato dal tecnico incaricato che non esistono contratti d'affitto registrati anche in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 27.12.2023 (vedi allegato 1.6)

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:*

Costituzione di servitù di passo pedonale, carraio e di posa sottoservizi tecnologici, stipulata il 04/06/2023 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. Rep 55512/12102 di repertorio, trascritta il 16/06/2003 a Sondrio ai nn. RG 7771 RP 6279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati al catasto fabbricati Fg 6 map 87 (fondo servente) map 451 (fondo servente) map 227 (fondo servente e dominante) al catasto terreni Fg 6 map 270 (fondo servente e dominante) .

Per una migliore comprensione dell'oggetto delle servitù in essere si rimanda alla trascrizione dell'atto di costituzione delle stesse (vedi allegato 1.7)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/07/2018 a firma di Notaio Corradini Pier Paolo ai nn. REP 11582/9577 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Sondrio ai nn. RG 7367 RP 835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 229500,00.

Importo capitale: 135000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 12,24,25,36,35 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato) e per gli enti comuni di competenza individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 (per la rispettiva quota pro-millesimi di proprietà in capo all'esecutato).

Gli originari fg 6 map 227 sub 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub 42

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/05/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 397 di repertorio, iscritta il 30/08/2023 a Sondrio ai nn. RG 10623 RP 837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 24,25,36,42 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato) e per gli enti comuni di competenza individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 (per la rispettiva quota pro-millesimi di proprietà in capo all'esecutato).

Il sig. (parte esecutata) quale fedeliussore della società MANUEL S.A.S. di Zanini Antonella corrente in Morbegno risponde fino alla somma di euro 80.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/12/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 931 di repertorio, trascritta il 27/12/2023 a Sondrio ai nn. RG 15530 RP 13016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 24,25,36,42 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato) e per gli enti comuni di competenza individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 (per la rispettiva quota pro-millesimi di proprietà in capo all'esecutato)

*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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	152,02 complessivi
Ulteriori avvertenze:	(vedi allegato 1.7
Al momento della stesura della presente perizia non risultano spese condominiali insolte da parte dell'esecutato.	atto provenienza esecutato)

Non si è ritenuto utile indicare le spese ordinarie nel loro complesso in quanto:

- a seguito di formale richiesta presso lo studio immobiliare GEAM s.r.l., che si occupa di amministrare il condominio denominato "L'officina dei Busi", il tecnico ha ricevuto diversa documentazione da cui si può evincere che le spese condominiali ordinarie "medie e presunte" in capo alle unità oggetto di perizia (nel loro complesso) si attestano attorno ai 700 €/anno circa (importo medio arrotondato risultante dagli ultimi resoconti definitivi disponibili), inoltre al momento della stesura della presente perizia (secondo le informazioni telefoniche ricevute) non sono state deliberate ulteriori spese straordinarie da eseguire nel fabbricato

- le spese sopra riportate non includono quelle relative al riscaldamento (in fase di sopralluogo è stato riferito che ogni u.i. residenziale è dotata di caldaia autonoma alimentata a metano) né altre spese/imposte ordinarie quali TARI e IMU. Questi ultimi oneri non possono essere quantificati in maniera attendibile per un'eventuale acquirente in questa fase, in quanto soggetti a tariffe variabili in base alla composizione del proprio nucleo familiare (per la TARI) e alla qualifica fiscale dell'immobile (1° o 2° casa per l'IMU).

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà oltre a quanto riportato nell'atto di provenienza dell'esecutato (vedi allegato 1.7), si è provveduto a recuperare anche una tabella di dettaglio ricevuta dall'amm.re GEAM SRL a cui si rimanda (vedi allegato 1.5)

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/07/2018), con atto stipulato il 04/07/2018 a firma di notaio CORRADINI PIER PAOLO ai nn. rep. 11581/9576 di repertorio, trascritto il 05/07/2018 a Sondrio ai nn. RG 7361 RP 5917.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 12,24,25,35,36 (per la quota di proprietà pari a 1/1) oltre agli enti comuni di competenza individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 (per la rispettiva quota pro-millesimi di comproprietà).

Si segnala che : Per una migliore comprensione delle quote e diritti citati nell'atto di acquisto, del richiamo alle servitù esistenti e del regolamento condominiale relativo, si rimanda all'allegato 1.7 Si evidenzia infine che le originarie u.i. identificate al Fg. 6 map 227 sub 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub 42

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/06/2003 fino al 29/11/2004), con atto stipulato il 04/06/2003 a firma di notaio RAPELLA PAOLO ai nn. rep. 55512/12102 di repertorio, trascritto il 16/06/2003 a Sondrio ai nn. RG 7769 RP 6277.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati al catasto terreni Fg 6 map 270. I sig.ri BUSI ALBINO, BUSI ALDO, BUSI CAROLINA, BUSI GIANFRANCO, BUSI MARCELLO, BUSI MARIUCCIA e BUSI UMBERTO, ciascuno per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/7, vendono alla soc. COSFA S.R.L. Si evidenzia che gli originari mappali siti in Morbegno e identificati al Fg. 6 map 270 (CATASTO TERRENI) e Fg. 6 mapp. 227 (CATASTO FABBRICATI) genereranno il successivo e definitivo map 227 dove verrà edificato l'edificio che comprenderà le u.i. oggetto della presente procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/06/2003 fino al 29/11/2004), con atto stipulato il 04/06/2003 a firma di notaio RAPELLA PAOLO ai nn. rep. 55512/12102 di repertorio, trascritto il 16/06/2003 a Sondrio ai nn. RG 7770 RP 6278.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati al catasto fabbricati Fg 6 map 227.

La soc. F.LLI BUSI S.N.C. DI BUSI GIANFRANCO, UMBERTO e ALBINO vende l'intera quota di proprietà alla soc. COSFA S.R.L. Si evidenzia che gli originari mappali siti in Morbegno e identificati al Fg. 6 mapp. 227 (CATASTO FABBRICATI) e FG. 6 map 270 (CATASTO TERRENI) genereranno il successivo e definitivo map 227 dove verrà edificato l'edificio che comprenderà le u.i. oggetto della presente procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/11/2004 fino al 23/12/2004), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di notaio BARLASCINI CALUDIO ai nn. rep. 68753/12487 di repertorio, trascritto il 20/12/2004 a Sondrio ai nn. RG 16754 RP 13254.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 12,24,25,36,35 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in regime di bene personale) e per gli enti comuni di competenza individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 (per la rispettiva quota pro-millesimi pari a 152,02/1000 di proprietà in regime di bene personale).

Per una migliore comprensione delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni, delle servitù esistenti e del regolamento condominiale relativo, si rimanda all'allegato 1.7 Si evidenzia inoltre che le originarie u.i. identificate al Fg. 6 map 227 sub 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub 42

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DICH. DI SUCCESSIONE IN MORTE DI DE PETRI BRUNO (dal 23/12/2004 fino al 04/06/2010), registrato il 15/12/2005 a Morbegno ai nn. rep. 325/5, trascritto il 10/04/2006 a Sondrio ai nn. RG 5098 RP 3945.

Il titolo è riferito solamente a riferito a svariati immobili caduti in successione tra cui quelli interessati alla presente procedura siti in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 12,24,25,35,36 (per la quota di proprietà pari a 1/1) .

Si segnala che : - anche se è non è stato riportato nella trascrizione della successione, è altresì compresa le relativa quota proporzionale di comproprietà del DE CUIUS sugli enti comuni di competenza siti in Morbegno e individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 - è stata eseguita la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del Sig. DE PETRI BRUNO prot. rich. SO 8565/1 del 2024 ricevuta n. 1612 Per una migliore comprensione delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni, delle servitù esistenti e del regolamento condominiale relativo, oltre che della trascrizione tacita eredità sopra richiamata, si rimanda all'allegato 1.7 Si evidenzia inoltre che le originarie u.i. identificate al Fg. 6 map 227 sub 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub 42

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessiva, in forza di DONAZIONE (dal 04/06/2010 fino al 04/07/2018), con atto stipulato il 04/06/2010 a firma di notaio BARLASCINI CLAUDIO ai nn. rep. 72754/15051 di repertorio, trascritto il 11/06/2010 a Sondrio ai nn. RG 7190 RP 5580.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Morbegno (SO) individuati alla sez urbana 2 Fg 6 map 227 sub 12,24,25,35,36 (per la quota di proprietà pari a 3/6 e nuda proprietà pari a 2/6) oltre agli enti comuni di competenza individuati alla sez urbana 2 Fg 6 sub 1,3,5,7,31,32 e 33 (per la rispettiva quota pro-millesimi pari a 76,011/1000 per il diritto di proprietà e di 50,673/1000 per il diritto di nuda proprietà)).

Si segnala che : - la sig.ra CATTANEO MARIA si è riservata l'usufrutto della quota donata vita natural durante, senza obbligo di cauzione nè di inventario. - il ricongiungimento dell'usufrutto in seguito alla morte della sig.ra Cattaneo Maria del 06/05/2016 è avvenuta mediante voltura n. 6654.1/2016 pratica n. SO0056927 in atti dal 27/05/2016 Per una migliore comprensione delle quote e diritti ceduti in donazione, del richiamo alle servitù esistenti e del regolamento condominiale relativo, oltre che della riunione di usufrutto sopra richiamata, si rimanda all'allegato 1.7 Si evidenzia infine che le originarie u.i. identificate al Fg. 6 map 227 sub 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub 42

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 19/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione capannone esistente e costruzione fabbricati ad uso commerciale-residenziale in via s. rocco (Fg. 6 mapp. 227-270, sez 2 di Morbegno) , presentata il 20/02/2003, rilasciata il 07/08/2003 con il n. prot. 3943/2003 di protocollo, agibilità del 09/06/2020 con il n. prot. generale n. 0010551 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso edilizio attualmente denominato Condominio l'officina dei Busi, nella cui consistenza finale fanno parte le u.i. oggetto di stima.

D.I.A. (denuncia di inizio attività) **N. 76/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P.D.C. n. 19/2023 PROT. 3943/2003 E RECUPERO SOTTOTETTO ESISTENTE, presentata il 31/05/2004 con il n. PROT. 13230 di protocollo, agibilità del 09/06/2020 con il n. PROT. GENERALE 0010551 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso edilizio attualmente denominato Condominio l'officina dei Busi, nella cui consistenza finale fanno parte le u.i. oggetto di stima.

Permesso di Costruire in sanatoria N. **21/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso di Costruire in sanatoria per modifiche esterne unità immobiliare in via S. Rocco 68 (Sez. 2 Fg. 6 map. 227 sub. 12) , presentata il 22/05/2019, rilasciata il 23/10/2019 con il n. prot. 11726E di protocollo, agibilità del 09/06/2020 con il n. prot. generale n. 0010551 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare residenziale all'interno del complesso denominato Condominio l'officina dei Busi, individuata al Fg 6 map 227 sub 12 ex (ora sub 42), porzione oggetto di stima..

Si segnala che gli originari Fg. 6 map 227 sub 12 e 35 sono in seguito stati soppressi e fusi nell'attuale sub 42

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI - ANNO 2023 - delibera di approvazione C.C. n. 38 del 28.09.2023, l'immobile ricade in zona Aree B1 - tessuti a prevalenza residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 NOME TECNICHE Tav.C5 - vedi allegato 1.1 (stralcio azzonamento PGT e relativa norma tecnica). Il titolo è riferito solamente al intero complesso sito in Morbegno e meglio identificato al Fg. 6 map. 227, il quale ricomprende anche tutte le u.i. oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza rilevata mt 2.40 (arrotondata ai 5 cm) rispetto ai 2.20 mt indicati sulla scheda catastale. (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente e vademecum Docfa Nazionale)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per rettifica h interna cantina - importo presunto comprensivo di onorari tecnici, diritti catastali vigenti oltre a Cassa previdenziale e IVA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a u.i. destinata a cantina e meglio censita al Fg. 6 map. 227 sub 25.

Si evidenzia che : - al momento del rilevamento da parte del tecnico, la pavimentazione dell'u.i. si presentava ancora allo stato rustico (con fondo in ghiaia), quindi l'altezza interna finita potrà cambiare ed eventualmente allinearsi a quando indicato sulla scheda, a seguito della suo completamento definitivo - peraltro una sua eventuale correzione (riportando l'h di 2.40 mt), comporterebbe semplicemente un suo aggiornamento grafico non incidendo sia sulla consistenza che sulla rendita attribuita attualmente oltre a non modificare la modifica della numerazione del subalterno attribuito. A parere del tecnico, viste le indicazioni sopra esposte, tale difformità appare priva di criticità, ma vengono comunque quantificati i costi presunti, per un'eventuale pratica

catastale di aggiornamento (sempre che sia ritenuta indispensabile ai fini della procedura)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. residenziale posta a piano terra costituita da appartamento composto da bussola d'ingresso, soggiorno e spazio cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno. Inoltre l'unità risulta dotata di un'area di pertinenza esclusiva destinata ad accesso / camminamenti e giardino.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).
- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (quota fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi

contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare- ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all' elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

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

- foglio 6 particella 227 sub. 42 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 68/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/02/2020 pratica n. SO00070002 in atti dal 21/02/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1336.1/2020)
Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 1, sub 36, sub 38, sub 7, sub 33, map. 88, map 227 sub. 34, sub 5, sub 32 e sub 1
Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km circa nella media
 superstrada distante 4 km circa nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
 esposizione: nella media
 luminosità: nella media
 panoramicità: nella media
 impianti tecnici: al di sopra della media
 stato di manutenzione generale: buono
 servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in questione è collocato a piano terra nell'angolo Nord - Est del fabbricato e risulta composto da bussola d'ingresso, soggiorno e spazio cottura, disimpegno,

ripostiglio, camera e bagno. Inoltre l'unità risulta dotata di un'area di pertinenza esclusiva destinata ad accesso / camminamenti e giardino, quest'ultimo accessibile sia dalla bussola d'ingresso oltre che dal soggiorno e la camera.

Le strutture portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- maglia di pilastri interni e travi in C.A. e tamponamento delle murature perimetrali con laterizio "tipo svizzero" con applicazione di strato isolante esterno a cappotto e finitura con intonaco civile e tinteggiatura con colorazioni alternate giallo/aragosta
- tetto e relativa gronda perimetrale in legno lamellare, manto di copertura in tegole di cemento piano e lattonerie in rame.
- balconi e muretti di contenimento giardino in C.A. a vista dotati di parapetti in ferro verniciati con prodotti micacei di colore grigio chiaro
- soletta intermedie in predalles (tra piano interrato e terra) e laterocemento (tra piano terra e primo) e tavolati interni in laterizio
- bussola d'ingresso a protezione dell'ingresso realizzata con struttura in acciaio e vetro

Le finiture dell'appartamento presentano le seguenti caratteristiche:

- tavolati interni intonacati a civile e tinteggiati, pavimentazione in piastrelle di monocottura per tutti gli ambienti interni tranne nella camera e il ripostiglio che presentano una finitura in parquet, rivestimento delle pareti della cucina e del bagno con piastrelle in ceramica, soglie e davanzali in marmo, serramenti in legno/alluminio (tinta esterna grigio chiaro) a vetro doppio dotati di oscuranti con tapparelle in alluminio coibentato color grigio chiaro, corpi scaldanti (alimentati da caldaia murale a gas metano autonoma) realizzati con termosifoni in metallo, si segnala la presenza di una stufa tipo "tirolese" nel soggiorno oltre ad un impianto di condizionamento estivo con split fissato alla parete del disimpegno, impianto di tipo citofonico, servizio igienico dotato di elementi sanitari in ceramica di colore bianco e box doccia, porte interne in legno tamburato mentre quella d'ingresso principale è di tipo blindata, area esterna pavimentata con piastrelloni prefabbricati in cls per le zone di camminamento mentre il giardino presenta finitura a verde e delimitazione con siepe.

L'u.i. si presenta in discreto stato manutentivo ed è stato verificato dal perito estimatore, attraverso una interrogazione dal portale CENED regionale, che l'attuale u.i. individuata sub. 42, risulta sprovvista di attestato di prestazione energetica. Al riguardo però si segnala che la precedente u.i. residenziale (ex sub 12 poi fusa con l'ex sub 35 e diventare il sub 42 attuale) era dotata di regolare certificazione energetica scadente il 27.08.2026, la quale attestava una classe energetica E (176.70 kWh/mq anno), si veda in proposito l'allegato 1.7 (atto di provenienza esecutato). Il tecnico estimatore, non possedendo la qualifica di certificatore energetico, non dispone delle relative competenze per esprimersi sull'attuale validità o meno dell'APE sopra citata, ma può solo segnalare che al di là della variazione della numerazione del subalterno, l'u.i. certificata in precedenza ha subito delle modifiche costituite dalla realizzazione della bussola esterna d'ingresso in acciaio/vetro oltre all'implementazione dell'impianto di climatizzazione estiva (condizionatore) che nella prima pagina dell'APE non risultava evidenziato.

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	67,00	x	100 %	=	67,00
Area esterna esclusiva (bussola ingresso, giardino e camminamenti)	120,00	x	15 %	=	18,00
Totale:	187,00				85,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze.... si veda in proposito l'allegato 1.8 elaborato di raffronto). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, CT), le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale (per esempio quella dell'area esterna di competenza esclusiva costituita da giardino e camminamenti calcolata al 15%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso

principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona centrale - residenziale - anno 2023 2° semestre.... vedi allegato 1.9), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fig. 6 map. 227 sub 1, 3, 5, 7, 31, 32 e 33 (in proposito vedi allegato 1.7 copia atto acquisto esecutato)

Il parametro finale utilizzato è il seguente :

- abitazioni di tipo civile (cat. Catastale A/2 – NORMALE – pari a €/mq 1500)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.500,00 = **127.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.500,00**

BENI IN MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unico vano destinato a box auto posto a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).

- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (parte fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare- ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all' elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2,75 (misura arrotondata ai 5 cm per difetto). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 227 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 68, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 25, sub 26, sub 38, sub 6, sub 3, sub. 23, terrapieno map 227
Classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km circa

nella media 

superstrada distante 4 km circa

nella media 

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:

Il box auto in questione è collocato a piano interrato nella parte Nord – Ovest del fabbricato e di fatto è un vano accessorio dell'u.i. residenziale principale (appartamento a PT identificato a sub. 42). Da tale spazio si si accede ad un ulteriore accessorio (cantina identificata al sub. 25) specificando che l'entrata a tale spazio avviene esclusivamente attraversando il box auto. L'accesso al box può avvenire in svariati modi : uno carraio mediante la rampa e il disimpegno (Fg 6 map 227 sub 3) e due pedonali mediante l'utilizzo della scala comune interna (Fg 6 map 227 sub 5) oppure con l'altra scala comune la quale collega il p. interrato all'area esterna a piano terra (Fg 6 map 227 sub 7)

Le strutture portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- fondazioni, murature perimetrali e divisori interni in C.A.
- soletta intermedie (tra p. interrato e p.terra) eseguita con lastre prefabbricate in predalles

L'u.i. si presenta in discreto stato manutentivo e le finiture hanno le seguenti caratteristiche:

- pareti interne tinteggiate color bianco, pavimentazione in calcestruzzo liscio "tipo industriale", serramenti: finestra in pvc/alluminio (tinta esterna grigio chiaro) a vetro doppio senza oscuranti, portone basculante in alluminio color grigio chiaro, porta verso cantina in metallo, presenza di impianto elettrico per punto luce e alcuni punti presa, assenza di impianto di riscaldamento (pertanto l'u.i. non necessita di certificazione energetica)

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
box auto	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto

segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze.... si veda in proposito l'allegato 1.8 elaborato di raffronto). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, CT), le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona centrale - residenziale - anno 2023 2° semestre..... vedi allegato 1.9), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fig. 6 map. 227 sub 1, 3, 5, 7, 31, 32 e 33 (in proposito vedi allegato 1.7 copia atto acquisto eseguito)

Il parametro finale utilizzato è il seguente :

- box (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 1200)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,00	x	1.200,00	=	26.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.400,00
---	---------------------

BENI IN MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unico vano destinato a cantina posto a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carrai e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).
- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzati / attribuiti in parte in maniera forfettaria (parte fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare- ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all' elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2,40 mt (misura rilevata arrotondata ai 5 cm). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 227 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. 68, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 40, sub 26, sub 24, terrapieno map 227
classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km circa

nella media 

superstrada distante 4 km circa

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina in questione è collocata a piano interrato nella parte Nord – Ovest del fabbricato e di fatto è un vano accessorio dell'u.i. residenziale principale (appartamento a PT identificato a sub. 42). L'accesso a tale spazio avviene esclusivamente attraverso un ulteriore accessorio (box auto identificata al sub. 24). Come già evidenziato nel paragrafo precedente l'accesso al box e di conseguenza alla cantina, può avvenire in svariati modi : uno carraio mediante la rampa e il disimpegno (Fg 6 map 227 sub 3) e due pedonali mediante l'utilizzo della scala comune interna (Fg 6 map 227 sub 5) oppure con l'altra scala comune la quale collega il p. interrato all'area esterna a piano terra (Fg 6 map 227 sub 7)

Le strutture portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- fondazioni, murature perimetrali in C.A. e divisorio interno in mattoni di calcestruzzo.
- soletta intermedie (tra p. interrato e p.terra) eseguita con lastre prefabbricate in predalles

L'u.i. si presenta in discreto stato manutentivo e le finiture hanno le seguenti caratteristiche:

- pareti interne tinteggiate color bianco (quelle perimetrali in C.A) mentre è in mattoni a vista quella divisoria, pavimentazione ancora allo stato rustico (fondo in ghiaia), serramenti: porta verso box in metallo, presenza di impianto elettrico per punto luce e punto presa, assenza di impianto di riscaldamento (pertanto l'u.i. non necessita di certificazione energetica)

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
cantina	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	9,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze.... si veda in proposito l'allegato 1.8 elaborato di raffronto). Si precisa che nel caso in

cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, CT), le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare il valore commerciale €/mq (in questo caso la cantina è stata calcolata al 50%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona centrale - residenziale - anno 2023 2° semestre.... vedi allegato 1.9), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fig. 6 map. 227 sub 1, 3, 5, 7, 31, 32 e 33 (in proposito vedi allegato 1.7 copia atto acquisto eseguito)

I parametri finali utilizzati sono i seguenti :

- abitazioni di tipo civile (cat. Catastale A/2 – NORMALE – pari a €/mq 1500)
- cantina (cat. Catastale C/2 – accessorio del residenziale - pari a €/mq 750 = 1500 x 50%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,00 x 750,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

BENI IN MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a MORBEGNO VIA SAN ROCCO 68/A - 68 - snc, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di spazio esterno destinato a posto auto scoperto.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale denominato "condominio L'officina dei Busi c.f. 91009720144" realizzato nei primi anni 2000 costituito da una unità commerciale e da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni utilizzati anche per la collocazione dei contatori elettrici e/o allaccio acqua potabile).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via S. Rocco mediante due modalità:

- un passaggio lungo un viale/strada privata insistente parzialmente sull'area

comune pertinenziale del complesso (BCNC Fg 6 map 227 sub 1). Tale spazio è utilizzato anche da terze proprietà e gravato da servitù di passo pedonale, carraio e posa sottoservizi tecnologici, costituita con atto notarile (vedi allegato 1.7).

- un accesso carraio costituito dalla rampa d'accesso al piano interrato (BCNC Fg 6 map 227 sub 3) il quale è altresì collegato con la relativa area esterna comune a piano terra (BCNC Fg 6 map 227 sub 33) mediante ulteriore scala meglio individuata al BCNC Fg 6 map 227 sub 7

L'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato, tutti accessibili da scala interna di collegamento priva di ascensore (BCNC Fg 6 map 227 sub 5). Il fabbricato non presenta un impianto di riscaldamento centralizzato (ogni unità si gestisce in maniera autonoma) mentre l'approvvigionamento idrico e i conseguenti canoni e consumi di acqua potabile, fognatura e depurazione vengono contabilizzazione / attribuiti in parte in maniera forfettaria (parte fissa del canone) e la restante parte, ripartita in base ai reali consumi contabilizzati mediante singolo contatore collocato all'interno delle diverse unità immobiliari. Il consumo dell'energia elettrica relativa alle sole parti comuni condominiali viene ripartito in base alla relativa tabella millesimale. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio Amministrazione Immobiliare- ingegneria GEAM s.r.l. c.f./p.iva 00748980141 con sede a Morbegno e/o Colico (vedi allegato 1.5)

Si segnala infine che nel compendio pignorato sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sui beni comuni non censibili meglio individuati al Fg 6 map. 227 sub. 1,3,5,7,31,32, e 33. Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare all'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni) che all'allegato 1.7 (in particolare all'atto di acquisto dell'esecutato).

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

- foglio 6 particella 227 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: per l'intero edificio (da nord in senso orario) : fg. 6 mapp. 87, 88, 561, 602, 411, 416, 399, 404, 410, per la singola u.i. (da nord in senso orario) : fg. 6 map. 227 sub 33, sub 38, sub 42, sub 1
classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km circa
superstrada distante 4 km circa

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto esterno scoperto in questione è collocato a piano terra nella parte a Nord – Ovest del fabbricato e di fatto è uno spazio accessorio dell'u.i. residenziale principale (appartamento a PT identificato a sub. 42). L'accesso a tale spazio avviene principalmente attraverso il viale/strada privata individuata fra le parti comuni condominiali (identificata al sub. 1) ma è possibile raggiungerlo anche attraverso l'ulteriore spazio esterno comune (area scoperta identificata al sub 33).

L'u.i. si presenta in sufficiente stato manutentivo e le finiture hanno le seguenti caratteristiche:

- parte sud delimitata da parete in C.A. a vista con sovrastante parapetto in ferro (il quale funge da sostegno all'area di pertinenza esclusiva dell'u.i. residenziale principale censita al sub. 42)

- spazio di sosta pavimentato con masselli prefabbricati in cls di colore grigio apparentemente senza nessun segno o pitturazione indicante una sua delimitazione (dalla lettura della pln. catastale presente in banca dati si può solo evincere che abbia una dimensione pari a circa 2,45/50 x 6,80/7,00 mt che portano ad avere una sup. complessiva arrotondata pari a 17 mq)

Essendo un posto auto scoperto non presenta nessun tipo di impianto di riscaldamento e pertanto l'u.i. non necessita del certificazioen energetica.

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
posto auto scoperto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali (in questo caso non è stato possibile effettuare delle verifiche mediante misurazione in quanto il posto auto scoperto non presentava identificazioni visibili a terra)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona centrale - residenziale - anno 2023 2° semestre.... vedi allegato 1.9), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative

quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fig. 6 map. 227 sub 1, 3, 5, 7, 31, 32 e 33 (in proposito vedi allegato 1.7 copia atto acquisto eseguito)

Il parametro finale utilizzato sè il seguente :

- posto auto scoperto (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 500)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 500,00 = **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze.... si veda in proposito l'allegato 1.8 elaborato di raffronto). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, CT), le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per :

armonizzare la superficie commerciale mq (per esempio quella dell'area esterna di competenza esclusiva costituita da giardino e camminamenti calcolata al 15%) o il relativo valore €/mq (per esempio per la cantina calcolato al 50%), con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona centrale - residenziale - anno 2023 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di spettanza sulle parti comuni dell'edificio

I parametri finali utilizzati sono i seguenti (in proposito vedi allegato 1.9) :

- abitazioni di tipo civile (cat. Catastale A/2 – NORMALE – pari a €/mq 1500)
- cantina (cat. Catastale C/2 – accessorio del residenziale - pari a €/mq 750 = 1500 x 50%)
- box (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 1200)
- posto auto scoperto (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 500)

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	85,00	0,00	127.500,00	127.500,00
B	box singolo	22,00	0,00	26.400,00	26.400,00
C	cantina	9,00	0,00	6.750,00	6.750,00
D	posto auto	17,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				169.150,00 €	169.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili pignorati e oggetto della presente perizia, non presentano problematiche di divisibilità della quota in quanto risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato. A giudizio del tecnico estimatore, anche se tali immobili sono di fatto già censiti separatamente, ne consiglia la vendita raggruppandoli in modo che possano risultare allettanti sia dal punto di vista commerciale che funzionale e gestionale.

Nel caso in esame, si ritiene corretto inglobare in un unico gruppo (LOTTO 1 composto da corpo A+B+C+D) la vendita l'u.i. residenziale dotata di area esterna esclusiva individuata al map 227 sub 42 (ex sub 12 e 35), insieme al relativo box auto (map 227 sub 24) e la vicina cantina (map 227 sub 25) specificando che quest'ultima risulta accessibile esclusivamente dal box, oltre al posto auto esterno (map. 227 sub 35). Tale scelta, da un punto di vista strettamente commerciale deriva dal fatto che l'appetibilità di una u.i. residenziale dotata dei relativi accessori (giardino e cantina) in ambito condominiale, è favorita dall'aver a disposizione anche un box auto e/o un parcheggio esclusivo, che consente l'utilizzo della proprietà in maniera completa e autonoma sotto ogni punto di vista in base agli attuali standard abitativi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 168.550,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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

€. 8.427,50

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 122,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
geom. Moreno Borsi