

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2017

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **posto auto** a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto sito al piano secondo sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 900 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: secondo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 45, sub. n. 40

L'intero edificio sviluppa nove piani, sette piani fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/03/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/11/2008 a firma di notaio Cimmino Antonio ai nn. 95984/12134 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0161 concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 6.800.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 1 anno sei mesi 1 giorno

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/09/2018 a firma di giudice di pace di Sondrio ai nn. 1601/164 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.000.

Importo capitale: 585,88

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/06/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE ai nn. 8183/6494 di repertorio, trascritta il 27/07/2017 a Sondrio ai nn. 8183-6494, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 verbale di pignoramento immobili

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: **€. 18,87**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 345,55**

Millesimi condominiali: **0,50**

Ulteriori avvertenze:

E' in corso una causa da parte del condominio contro la DALHIA REAL ESTATE srl per il recupero delle spese condominiali arretrate

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2008), con atto stipulato il 07/11/2008 a firma di notaio CIMMINO ANTONIO ai nn. 95983/12133 di repertorio, trascritto il 09/12/2008 a Sondrio ai nn. 14515/11594.

Il titolo è riferito solamente a f 7 n 820-817 e 686 che derivano dai mappali n 624-686-195 che formano il mappale n 900

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto ricognitivo (dal 29/10/1999 fino al 09/05/2002), con atto stipulato il 29/10/1999 a firma di notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO ai nn. rep. 39934 di repertorio, trascritto il 22/02/2000 a Sondrio ai nn. 1879/1552.

Il titolo è riferito solamente a particelle n 686 (ex 195) e 624 da cui deriva l'attuale mappale n 900.

Rettificato con le seguenti trascrizioni nn.9449/7995 del 13.06.2002, nn.7017/5695 del 29.05.2003 e nn.3401/2787 del 08.03.2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 09/05/2002 fino al 24/12/2003), con atto stipulato il 09/05/2002 a firma di notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO ai nn. rep 51393 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 a Sondrio ai nn. 3400/2786

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di 115 CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 24/12/2003 fino al 21/06/2004), con atto stipulato il 21/06/2004 a firma di notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO ai nn. rep 58535 di repertorio, trascritto il 08/03/2004 a Sondrio ai nn. 3402/2788.

Il titolo è riferito solamente a f 7 n. 624 e 686 da cui deriva l'attuale mappale n 900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/2004 fino al 26/10/2007), con atto stipulato il 21/06/2004 a firma di notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO ai nn. 60732 di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a Sondrio ai nn. 10242/8205.

Il titolo è riferito solamente a f 7 n. 624 e 686 da cui deriva l'attuale mappale n 900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2007 fino al 07/11/2008), con atto stipulato il 26/10/2007 a firma di notaio BRAMBILLA FERRUCCIO ai nn. 175758/21766 di repertorio, trascritto il 21/11/2007 a Sondrio ai nn. 14661/11330.

Il titolo è riferito solamente a f 7 n. 624 e 686 da cui deriva l'attuale mappale n 900

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2007 fino al 07/11/2008), con atto stipulato il 26/10/2007 a firma di notaio BRAMBILLA FERRUCCIO ai nn. 175758/21766 di repertorio, trascritto il 21/11/2007 a Sondrio ai nn. 14662-11331.

Il titolo è riferito solamente a f 7 mappale n 195

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 79/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione nuova palazzina residenziale in via Morelli, presentata il 13/08/2008, rilasciata il 11/11/2008 con il n. 79/2008 di protocollo.

Il pdc è stato richiesto dalla soc. SBN S.R.L. e rilasciata alla soc. Dalhia real estate srl che durante il periodo di rilascio del pdc è divenuta proprietaria dei mappali oggetto del permesso di costruire

Denuncia di inizio attività **N. 67/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione nuova palazzina residenziale in via Morelli, presentata il 16/06/2009 con il n. 67/2009 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 12/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al pdc n 79/2008 e dia 67/2009, presentata il 02/03/2011 con il n. 12/2011 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Piano attuativo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: P.G.T. comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MORBEGNO VIA EUGENIO MORELLI 18

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a MORBEGNO via Eugenio Morelli 18, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto sito al piano secondo sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 900 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio Morelli n. 18, piano: secondo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: partendo da nord in senso orario: sub. n. 1, sub. n. 45, sub. n. 40

L'intero edificio sviluppa nove piani, sette piani fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto sito al secondo piano sottostrada, libero su quattro lati, delimitato da pilastri, sprovvisto di pareti esterne e porte d'ingresso. Sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua che coinvolgono tutto il piano.

## Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

## Delle Componenti Edilizie:

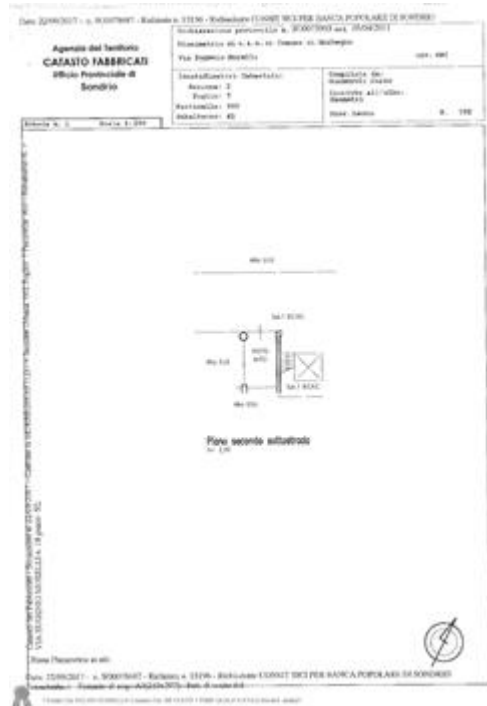
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: box-autorimessa di 15 metri quadrati con facile accesso dal piano strada

Indirizzo: via Ligari

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: box di 16 mq

Indirizzo: via Stelvio

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 13.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/11/2021  
 Fonte di informazione: sito internet  
 Descrizione: box doppio  
 Indirizzo: via Ligari  
 Superfici principali e secondarie: 27  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 25.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona. Visto che da una ricerca non sono emersi immobili dello stesso tipo ma solamente box all'interno di edifici residenziali, il valore medio verrà decurtato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 650,00 = **9.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.100,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.100,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

la valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Morbegno

## 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	posto auto	14,00	0,00	9.100,00	9.100,00
				<b>9.100,00 €</b>	<b>9.100,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.100,00**

**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: **€. 9.100,00**