



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2023

DEBITORE:
DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE:
Dott. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO PATTI

CF:PTTMRC69P20C623K
con studio in CHIAVENNA (SO) VIA MACOLINO, 15
telefono: 034333193
email: avp.studiotecnico@gmail.com
PEC: marco.patti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2023

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

appartamento a piano 6° con cantina a p.S1 in SONDRIO via Don Luigi Guanella n.46 (condominio "per Sei"), della superficie commerciale di mq. **111,50** , per la quota di 1/1 di piena proprietà del DEBITORE ESECUTATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-6, ha un'altezza interna di mt. 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 302 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI GUANELLA, piano: S1-6, intestato a DEBITORE ESECUTATO
Coerenze: a piano 6° (appartamento) : sub.63, muri perimetrali / a piano p.S1 (cantina) : sub.62, parti comuni

L'intero edificio si sviluppa in n.10 piani, di cui n.9 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.900,00
Data della valutazione:	24/11/2023

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:

I vincoli previsti dall'originaria convenzione stipulata dal Segretario comunale di Sondrio in data 19/1/1982 rep. n.2258, reg/ta a Sondrio il 22/1/1982 n.70, trascritta a Sondrio il 4/2/1982 n.759 reg. part.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI SONDRIO del 12/07/2023 n. 511 di repertorio, trascritto il 01/08/2023 a SONDRIO ai nn. 9542/8005, a favore di ***** contro DEBITORE ESECUTATO.

La formalità è riferita a Comune di Sondrio Catasto Fabbricati Foglio 52 mappale 302 sub.59

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:	€. 1.950,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.100,00
Millesimi condominiali:	m/m generali 29.243 ; m/m ascensore 37,87 ; m/m riscaldamento 14,41

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

DEBITORE ESECUTATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 19/06/2003 Notaio F. Cederna nn. 89366/13513 di rep, trascritto il 26/06/2003 a SONDRIO ai nn. 8174/6610.

Il titolo è riferito a Comune di Sondrio Catasto Fabbricati Foglio 52 mappale 302 sub.14-59.

Atto di acquisto della proprietà superficiaria novantanovenale (quota 1/1) con tutti i patti e condizioni di cui all'atto in data 19/1/1982 n.2258 ricevuto dal Segretario comunale di Sondrio

DEBITORE ESECUTATO

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, con atto stipulato il 27/10/2009 a firma di Notaio L. Balconi nn. 144297/10667 di rep, trascritto il 18/11/2009 a Sondrio ai nn. 13374/10565.

Il titolo è riferito a Comune di Sondrio Catasto Fabbricati Foglio 52 mappale 302 sub.14-59.

Il DEBITORE ESECUTATO con il presente atto è diventato, oltre che comproprietario pro-quota del suolo su cui sorge il condominio e delle parti comuni, pieno e definitivo proprietario dell'appartamento ed (omissis) dallo stesso già acquistati in regime di proprietà superficiaria

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 487, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari con sede in Sondrio viale Milano n.16 , per lavori di costruzione edificio a torre sul lotto 16 del PEEP in Sondrio, presentata il 15/01/1981, rilasciata il 15/05/1981 con il n. 487 di protocollo, agibilità del 09/04/1984 con il n. 2311 di protocollo.

Il titolo è riferito a Comune di Sondrio Catasto Fabbricati Foglio 52 mappale 302.

Collaudo cementi armati N.6461 del 9/12/1982 vistato dal Genio Civile di Sondrio - Certificato Prevenzione Incendi N.1318 del 17/11/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

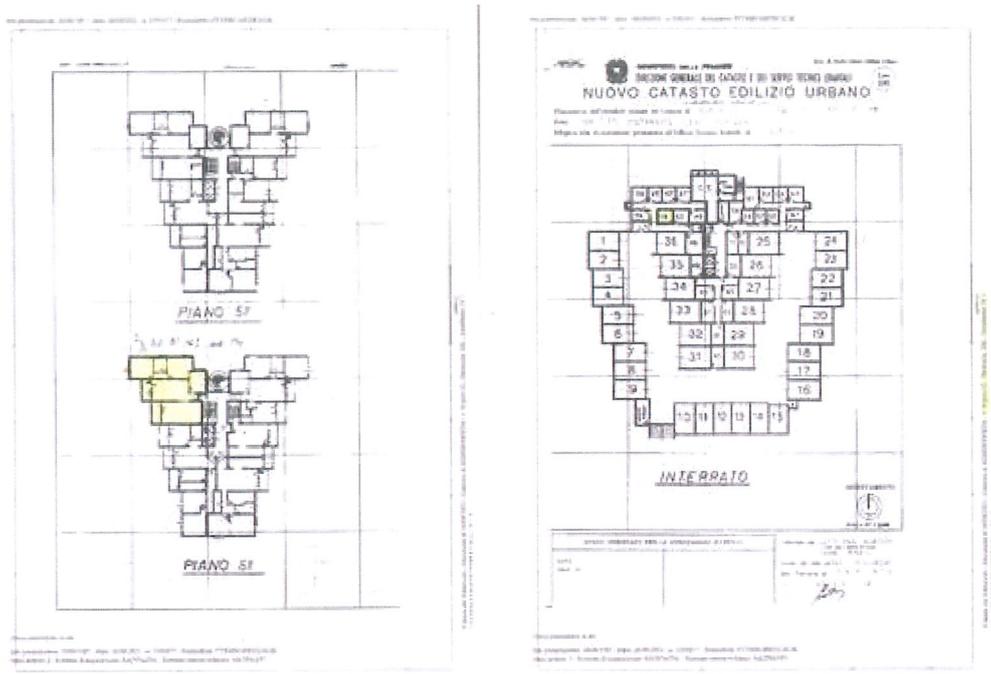
Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale depositata presso l'AdE direz. prov/le di Sondrio - Territorio Servizi Catastali, non riporta nella corretta scala grafica l'unità immobiliare in oggetto e di conseguenza la superficie lorda indicata in visura catastale è errata. Non è graficamente indicato il WC a servizio della camera.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione all'AdE pratica DOC.FA - denuncia di variazione : €.850,00

Questa situazione è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Sondrio F.52 n.302 sub.59



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi paragrafo conformità catastale

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

BENI IN SONDRIO VIA DON LUIGI GUANELLA 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a piano 6° con cantina a p.S1 in SONDRIO via Don Luigi Guanella n.46 (condominio "per Sei"), della superficie commerciale di mq. **111,50** , per la quota di 1/1 di piena proprietà del DEBITORE ESECUTATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-6, ha un'altezza interna di mt. 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 302 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI GUANELLA, piano: S1-6, intestato a DEBITORE ESECUTATO
Coerenze: a piano 6° (appartamento) : sub.63, muri perimetrali / a piano p.S1 (cantina) :

sub.62, parti comuni

L'intero edificio si sviluppa in n.10 piani, di cui n.9 piani fuori terra ed 1 piano interrato. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il condominio in cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posto in un'area residenziale, in zona periferica del Comune di Sondrio. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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 sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano 6° in angolo nord-ovest e cantina al piano primo sottostrada, nel condominio "per sei" in Sondrio via Don Luigi Guanella n.46. A servizio dell'intero condominio sono presenti due ascensori posti all'interno del vano scale comune ed è presente in fronte nord una scala a chiocciola esterna a servizio di tutti i piani come uscita di sicurezza. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere, servizio igienico principale con vasca da bagno e altro servizio igienico, privo di apertura finestrata, con box doccia; due balconi incassati. Piccola cantina a piano interrato. I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, intonaci interni a civile tinteggiati, rivestimento dei muri della cucina e dei servizi igienici in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari in vetrochina bianchi, impianto elettrico del tipo incassato con salvavita. Serramenti esterni in legno con vetrocamera isolante e tapparelle. Impianto di produzione acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano posta all'interno della cucina. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia alimentata a gas metano, posta in locale caldaia comune a piano interrato. Radiatori interni all'appartamento in acciaio del tipo tubolari multicolonna e due contocalorie, per zona giorno e zona notte, per la ripartizione dei consumi. (Attestato di prestazione energetica non presente)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno con vetrocamera isolante

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in cemento armato, il rivestimento è realizzato in cemento armato facciavista al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: vano scale interno comune con rivestimento in rivestimento in pietra e piastrelle nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: doppio impianto ascensore posti nel vano scale interno comune nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: centralizzato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 6°	106,00	x	100 %	=	106,00
balconi	12,25	x	40 %	=	4,90
cantina a piano interrato	4,00	x	15 %	=	0,60
Totale:	122,25				111,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,50 x 1.150,00 = 128.225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.225,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 128.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene adottato un sistema di stima comparativo tenuto conto delle condizioni generali dell'intero complesso condominiale e delle singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, dei prezzi medi rilevati sul mercato locale in occasione di precedenti compravendite di beni simili e/o assimilabili, dei

valori indicati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Consulente Immobiliare Sole 24 Ore (quotazioni riferibili anche a zone limitrofe), da informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari ed uffici tecnico/amministrativi locali, opportunamente parametrati e adattati alle condizioni generali di costruzione e finiture particolari e delle condizioni di manutenzione e conservazione e tenuto altresì conto della posizione e dell'accessibilità dell'intero fabbricato.

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	111,50	0,00	128.225,00	128.225,00
				128.225,00 €	128.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.375,00**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.368,75**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.100,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.900,00**

data 24/11/2023

il tecnico incaricato
Geom. MARCO PATTI

