



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Renato Bertolini

CF:BRTRNT72C17F712B

con studio in MORBEGNO (SO) VIA EUGENIO MORELLI 18

telefono: 0342615234

email: rebertolini@libero.it

PEC: renato.bertolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a SONDRIO GUALTIERI SNC, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato allo stato rustico con strutture orizzontali ricostruite nell'anno 2004 con Dia del 01-10-2004

Piano Primo sottostrada: cantina

Piano Terra: Cucina rustica

Piano Primo: Camera rustica

Murature in pietra a vista rasopietra, tetto in legno, manto in tegole.

Opere mancanti, finiture, impianti, intonaci, serramenti, pavimenti, allaccimenti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 181 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' GUALTIERI SNC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA SURACE 28-10-2008
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPP 175, 196,182, STRADA, 180
- foglio 4 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe CORTE, superficie 20
CORTE COMUNE AI NUMERI 179, 181 SUB 1, 181 SUB 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	25/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in risposta alla nostra prot. 64958 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 , stipulata il 28/01/2010 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 50000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/08/2012 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/10/2008)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/12/1974 fino al 29/02/1984)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TESTAMENTO (dal 29/02/1984 fino al 18/05/1992), con atto stipulato il 29/02/1984

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/1984 fino al 18/05/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/1984 fino al 18/05/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 16/11/1984 fino al 18/05/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 18/05/1992 fino al 08/09/1997), con atto stipulato il 18/05/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 18/05/1992 fino al 08/09/1997), con atto stipulato il 18/05/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 08/09/1997 fino al 17/10/2005), con atto stipulato il 08/09/1997

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato ante '67 come indicato in atto di provenienza del 27-10-2008 Notaio Surace in Sondrio

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. DIA 01-10-2004 prot. 31459, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI CONSOLIDAMENTO STATICO EDIFICIO, presentata il 31/10/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TAF - tessuti di antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti inesistenti

BENI IN SONDRIO GUALTIERI SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a SONDRIO GUALTIERI SNC, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato allo stato rustico con strutture orizzontali ricostruite nell'anno 2004 con Dia del 01-10-2004

Piano Primo sottostrada: cantina

Piano Terra: Cucina rustica

Piano Primo: Camera rustica

Murature in pietra a vista rasopietra, tetto in legno, manto in tegole.

Opere mancanti, finiture, impianti, intonaci, serramenti, pavimenti, allaccamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 181 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' GUALTIERI SNC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA SURACE 28-10-2008
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO MAPP 175, 196,182, STRADA, 180
- foglio 4 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe CORTE, superficie 20
CORTE COMUNE AI NUMERI 179, 181 SUB 1, 181 SUB 2



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

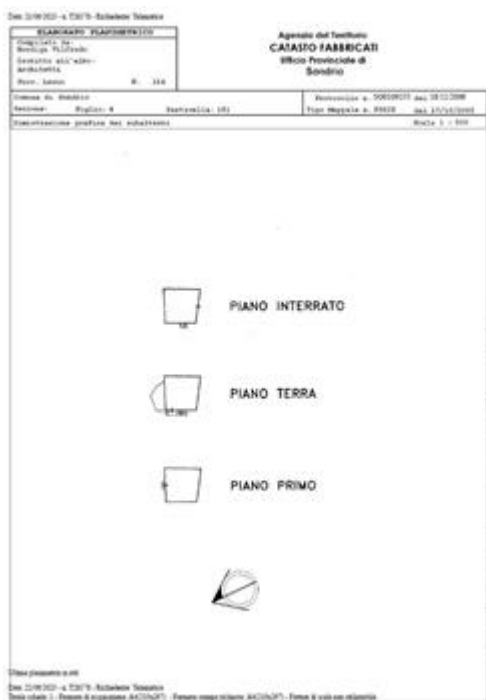
Frabbricato allo stato rustico, privo di impianti, serramenti e finiture

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
piano cantinato	45,00	x	35 %	=	15,75
piano terra zona giorno	45,00	x	100 %	=	45,00
piano primo zona notte	45,00	x	100 %	=	45,00
corte annessa	11,00	x	5 %	=	0,55
Totale:	146,00				106,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per espletare adeguatamente l'incarico ricevuto si è preceduto alla verifica della proprietà presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio ed in secondo tempo si è recato sul posto per i rilievi necessari onde procedere alla loro valutazione.

Nella determinazione del valore di mercato dei beni immobili si è tenuto conto dello stato generale in cui essi si trovano, delle loro caratteristiche e

ubicazioni, dello stato di conservazione e dell'eventuale dotazione di impianti, assumendo il loco presso gli uffici competenti ogni informazione ritenuta utile per un migliore giudizio di stima e per un corretto inquadramento degli immobili all'interno del mercato edilizio della zona.

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto, dal perito, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da valutare, in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico. Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie commerciale, così come precedentemente individuata, andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti informative utilizzate per la verifica dei valori di mercato sono state soprattutto le Agenzie Immobiliari di zona, le quali hanno fornito valori di mercato per beni aventi le più simili caratteristiche. Per il calcolo delle superfici e raggugli si fa riferimento al D.P.R. 1381/1998.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	106,30	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

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: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 25/09/2024

il tecnico incaricato
Renato Bertolini