



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

A.T.L. S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesco Castelli

CF:CSTFNC71H13B049E

con studio in SONDALO (SO) VIA BERTACCHI, 15/A

telefono: 0342-801440

fax: 0342-800014

email: castellifrancesco71@tiscali.it

PEC: francesco.castelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SONDRIO Via Giuliani 23, della superficie commerciale di **65,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito al Piano Terzo (Sottotetto) dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i realtivi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di da ml. 2,80 a ml. 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1028 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuliani, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muro perimetrale, vano scale e altra unità immobiliare a Nord, muro perimetrale a Est, altra unità immobiliare a Sud e muro perimetrale a Ovest

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B **box singolo** a SONDRIO Via Giuliani 23, della superficie commerciale di **19,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box inserito al Piano Interrato dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i realtivi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di ml. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1030 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Giuliani, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altra unità immobiliare a Nord, altra unità immobiliare a Est, altra unità immobiliare a Sud e corsia di servizio a Ovest

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,02 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In fase di sopralluogo con la presenza della proprietaria, la stessa ha dichiarato che attualmente le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano libere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame gli immobili oggetto della presente sono stati soggetti alle seguenti formaità pregiudizievoli oltre al verbale di pignoramento, in precedenza identificato, a favore della ATL S.P.A. del 02/01/2024:

- Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Sondrio Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 14/10/2003 ai numeri 12545/1574 a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' - BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L. con sede a Cantù, rinnovata in data 06/10/2023 ai numeri 11913/952;

- Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Sondrio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/05/2006 ai numeri 7068/901 a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' - BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L. con sede a Cantù;

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Sondrio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/06/2023 ai numeri 7265/559 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONIE con sede a Roma;

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Sondrio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/09/2023 ai numeri 11457/906 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONIE con sede a Roma;

- Convenzioni Urbanistiche di cui agli atti a rogito Notaio Franco Cederna di Sondrio stipulate

rispettivamente :

in data 08/05/2003 repertorio nr. 88791/13406 registrato a Sondrio il 26/05/2003 al numero 590 volume 1 e trascritto a Sondrio il 27/05/2003 al nr. 5607

in data 30/01/2004 repertorio nr. 92438/14142 registrato a Sondrio il 11/02/2004 al numero 122 volume 1 e trascritto a Sondrio il 16/02/2004 al nr. 1896

in data 11/07/2005 repertorio nr. 99932/16052 registrato a Sondrio il 19/07/2005 al numero 668 volume 1 e trascritto a Sondrio il 22/07/2005 al nr. 7488

in data 29/08/2007 repertorio nr. 108431/19595 registrato e trascritto a Sondrio il 21/09/2007 ai numeri 11943/9173

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 913 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione

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: €.**2.712,53**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**1.382,00**

Millesimi condominiali: **14,592**

Ulteriori avvertenze: **(appartamento**

Si segnala che le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia **13,370 - box 1,222)** indicate, sentito l'amministratore, risultano ad oggi non ancora approvate in assemblea, che verrà convocata in data 23/09/2024 visto che nella precedente convocazione del 21/06/2024 non si è potuta costituire l'assemblea.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società venditrice COM.ER. S.P.A. il lotto di terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- Notaio Franco Cederna in data 21/02/2003 repertorio 87746/13193, registrato a Sondrio il 06/03/2003 al nr. 366 serie 1T e trascritto a Sondrio il 07/03/2003 al nr. 2618;
- Notaio Franco Cederna in data 06/03/2003 repertorio 87945/13236, registrato a Sondrio il 24/03/2003 al nr. 464 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28/03/2003 al nr. 3257;
- Notaio Franco Cederna in data 14/03/2003 repertorio 88061/13266, registrato a Sondrio il 25/03/2003 al nr. 482 serie 1T e trascritto a Sondrio il 26/03/2003 al nr. 3325;
- Notaio Lucia Balconi in data 18/03/2003 repertorio 131381/8530, registrato a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 507 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28/03/2003 al nr. 3466;
- Notaio Maria Beatrice Milvio in data 18/03/2003 repertorio 9014/2315, registrato a Sondrio il 25/03/2003 al nr. 489 serie 1T e trascritto a Sondrio il 26/03/2003 al nr. 3277;
- Notaio Franco Cederna in data 20 e 24/03/2003 repertori 88104-88141/13294, registrato a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 514 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28/03/2003 al nr. 3473;
- Notaio Franco Cederna in data 25/03/2003 repertorio 88187/13298, registrato a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 513 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28/03/2003 al nr. 3474;
- Notaio Franco Cederna in data 26/03/2003 repertorio 88198/13299, registrato a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 502 serie 1T e trascritto a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 3411;
- Notaio Franco Cederna in data 26/03/2003 repertorio 88199/1330, registrato a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 503 serie 1T e trascritto a Sondrio il 27/03/2003 al nr. 3412;
- Notaio Franco Cederna in data 25 e 29/03/2003 repertorio 88188-88248, registrato a Sondrio il 18/04/2003 al nr. 666 serie 1T e trascritto a Sondrio il 22/04/2003 al nr. 4374 e 4375;
- Notaio Franco Cederna in data 28/03/2003 repertorio 88240/13314, registrato a Sondrio il 04/04/2003 al nr. 572 serie 1T e trascritto a Sondrio il 07/04/2003 al nr. 3833;
- Notaio Franco Cederna in data 28/03/2003 repertorio 88244/13316, registrato a Sondrio il 04/04/2003 al nr. 569 serie 1T e trascritto a Sondrio il 07/04/2003 al nr. 3834;
- Notaio Franco Cederna in data 28/03/2003 repertorio 88245/13317, registrato a Sondrio il 04/04/2003 al nr. 568 serie 1T e trascritto a Sondrio il 07/04/2003 al nr. 3835;
- Notaio Franco Cederna in data 03/04/2003 repertorio 88342/13333, registrato a Sondrio il 15/04/2003 al nr. 623 serie 1T e trascritto a Sondrio il 16/04/2003 al nr. 4163;
- Notaio Franco Cederna in data 03/04/2003 repertorio 88343/13334, registrato a Sondrio il 15/04/2003 al nr. 626 serie 1T e trascritto a Sondrio il 16/04/2003 al nr. 4164;
- Notaio Franco Cederna in data 16/04/2023 repertorio 88472/13359, registrato a Sondrio il 28/04/2003 al nr. 706 serie 1T e trascritto a Sondrio il 29/04/2003 al nr. 4655;
- Notaio Franco Cederna in data 02/05/2003 repertorio 88689, registrato a Sondrio il 06/05/2003 al nr. 741 serie 1T e trascritto a Sondrio il 07/05/2003 al nr. 4973;
- Notaio Franco Cederna in data 03/05/2005 repertorio 99126/15790, registrato a Sondrio il 06/05/2003 al nr. 866 serie 1T e trascritto a Sondrio il 06/05/2005 al nr. 4651, con precisazione che quest'ultimo acquisto è stato effettuato dal Comune di Sondrio al quale i beni compravenduti sono pervenuti per antico possesso di stato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico (dal 11/05/2006), con atto stipulato il 11/05/2006 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 103974/17356 di repertorio, registrato il 19/05/2006 a Sondrio ai nn. 7067/5548, trascritto il 19/05/2006 a Sondrio ai nn.

7067/5548.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione **N. 47/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica convenzionata e una palazzina ad uso direzionale in attuazione del Piano di Lottizzazione di Via Giuliani, presentata il 29/11/2002, rilasciata il 20/06/2003 con il n. 26831/02/22145 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Permesso di Costruire **N. 32/P**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione ad effettuare il recupero del sottotetto ai fini abitativi, con sopralzo, dell'edificio "B" di edilizia residenziale pubblica convenzionata in corso di costruzione in Via Giuliani, presentata il 26/02/2004, rilasciata il 29/03/2004 con il n. 6792 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato B

Permesso di Costruire - Variante **N. 72/P**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione ad effettuare varianti al complesso edilizio in corso di costruzione in attuazione del piano di Lottizzazione di Via Giuliani, presentata il 11/03/2005, rilasciata il 08/07/2005 con il n. 9785 di protocollo.

Intero fabbricato

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 35894**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia nr. 47/C del 20/06/2003 e ai Permessi di Costruire nr. 32/P del 29/03/2004 e nr. 43/P del 14/05/2004 (varianti alla distribuzione interna delle unità immobiliari), presentata il 06/10/2005 con il n. 35894 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Certificato di Agibilità **N. 40951/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica convenzionata e una palazzina ad uso direzionale in attuazione del Piano di Lottizzazione di Via Giuliani, presentata il 11/11/2005, rilasciata il 19/04/2006 con il n. 40951/05 di protocollo, agibilità del 19/04/2006 con il n. 40951/05 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adottato con delibera di Consiglio Comunale nr.71 del 28/10/2022 - approvato con delibera di Consiglio Comunale nr.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona Tessuti Consolidati Urbani - tessuti edificati a prevalenza destinazione residenziale a bassa trasformabilità - Zona To Tessuti omogenei o saturi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26-27-28 NTA. Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA GIULIANI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO Via Giuliani 23, della superficie commerciale di **65,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito al Piano Terzo (Sottotetto) dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i reattivi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di da ml. 2,80 a ml. 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1028 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giuliani, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muro perimetrale, vano scale e altra unità immobiliare a Nord, muro perimetrale a Est, altra unità immobiliare a Sud e muro perimetrale a Ovest

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

vigili del fuoco

ottimo 

verde attrezzato

nella media 

centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia

nella media 

tangenziale

ottimo 

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento inserito al Piano Terzo (Sottotetto) dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i reattivi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio. Il fabbricato nelle sue finiture esterne risulta ben curato e conservato, il tetto molto semplice nella sua forma è in legno con copertura in cementegole tipo coppo. Le facciate molto lineari sono completamente intonacate con inserite le terrazze in cemento armato e parapetto in ferro a disegno lineare. Le aperture sono in legno dotate di avvolgibili esterni. L'unità immobiliare oggetto di stima ha una superficie commerciale di mq. 52,99 oltre alla superficie esterna composta da due terrazze una rivolta a Ovest ed una importante rivolta a Est con una superficie totale di mq. 24,44 con altezza utile interna che va da ml. 2,80 a ml. 3,80 tarattandosi di piano mansardato con tetto in legno a vista. Detta unità è composta da un locale ad uso soggiorno/cucina ingresso/disimpegno diretto dal ballatoio del vano scale comune, camera e bagno dotato di finestra a tetto tipo "velux". Importante segnalare lo sfogo che l'unità immobiliare ha sull'esterno, dove si trova un'importante superficie destinata a terrazzo dotato di struttura mobile in legno, tipo pergolato, con accesso diretto attraverso porta finestra dal locale a giorno. Le finiture interne risultano curate, pareti intonacate e regolarmente verniciate e soffitti in legno trattandosi di mansarda con tetto a vista. I pavimenti sono in legno sia nella zona notte che nella zona giorno, compreso il bagno dotato nei rivestimenti di piastrellature di gres molto classiche nella parte inferiore e intonaco tradizionale nella parte alta. Lo stesso è dotato di box doccia, sanitari classici (vaso e bidet) con relativo lavandino. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale senza lacuna dotazione particolare come anche l'impianto idro-termosanitario. Il riscaldamento è centralizzato con termosifoni nei vari locali e termostato presente in ambiente. I serramenti, come anticipato in precedenza, sono in legno con vetro doppio tipo termopan dotati di avvolgibili esterni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	65,21	x	100 %	=	65,21
Totale:	65,21				65,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,21 x 1.500,00 = **97.815,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

arrotondamento

-815,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.**97.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.**97.000,00**

BENI IN SONDRIO VIA GIULIANI 23

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SONDRIO Via Giuliani 23, della superficie commerciale di **19,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box inserito al Piano Interrato dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i realtivi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di ml. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 1030 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Giuliani, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: altra unità immobiliare a Nord, altra unità immobiliare a Est, altra unità immobiliare a Sud e corsia di servizio a Ovest

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

vigili del fuoco
verde attrezzato
centro commerciale

ottimo 
nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia
tangenziale
autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box inserito al Piano Interrato dell'edificio realizzato con concessione di costruzione del 2003 e completato con successivi permessi di costruire nel 2004 in variante nel 2005 ulteriore Denuncia di Inizio Attività (DIA) sempre nel 2005 e certificato di agibilità del 2006. Il complesso denominato condominio "Girasole" è composto da due palazzine speculari di quattro piani fuori terra (Terra-Primo-Secondo-Terzo) divise ciascuna in altri subalterni con destinazione a civile abitazione e di un unico piano interrato dove sono localizzati la centrale termica comune, i corselli sempre comuni con accesso diretto dall'esterno e i reattivi box. Il fabbricato è collocato in zona periferica (parte nuova di recente edificazione) rispetto al centro del comune di Sondrio. Si trova in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco, comando di Sondrio, molto comoda per quanto riguarda il verde a disposizione con i vari parchi presenti, il centro della città è facilmente raggiungibile anche a piedi. Posizione comoda per raggiungere velocemente la tangenziale di Sondrio. L'unità immobiliare oggetto di stima ha una superficie commerciale di mq. 19,81 con altezza utile interna pari a ml. 2,90. Detta unità è composta da un'unica superficie ad uso garage (posto auto singolo). Le finiture interne risultano curate, pareti parte in mattoni a vista e parte in cemento armato a vista e soffitto lasciato con lastra prefabbricata a vista. L'unico serramento presente, porta interna (basculante) di accesso diretto dal corsello comune, è in alluminio con griglia di areazione superiore. Importante segnalare che la pavimentazione del corsello comune che da accesso ai singoli box che quella dei singoli box risulta curata e realizzata con finitura al quarzo. Unico impianto presente è quello elettrico tradizionale dotato di illuminazione e presa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	19,81	x	100 %	=	19,81
Totale:	19,81				19,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,81 x 900,00 = **17.829,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-829,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: della provincia di Sondrio, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	65,21	0,00	97.000,00	97.000,00
B	box singolo	19,81	0,00	17.000,00	17.000,00
				114.000,00 €	114.000,00 €

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: **€. 114.000,00**

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: **€. 114.000,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Francesco Castelli