



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Giula Estorelli

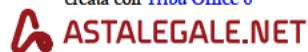
CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Sceresini

CF:SCRMHL71C06F393Y

con studio in SONDRIO (SO) VIA PARRAVICINI, 16

telefono: 0342212875

fax: 0342571471

email: msceresini@assimprese.it

PEC: msceresini@pec.assimprese.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
appartamento a SONDRIO Via Felice Cavallotti 25 per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario ()

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto a piano primo all'interno di un fabbricato di remota costruzione. Trattandosi del centro storico più antico della città, il fabbricato ha sicuramente delle basi costruttive che risalgono al 1700-1800. L'accesso avviene tramite scala interna che distribuisce tramite un ampio ballatoio interno. Dal vasto pianerottolo/ballatoio delle scale si accede ai locali interni della u.i. i quali sono distribuiti lungo il lato nord dell'edificio sul quale si aprono 4 finestre di facciata. Non vi sono vani di disimpegno e pertanto da un locale si entra in un altro locale. I due locali più grandi sono completamente separati dalla restante parte ed hanno addirittura un ingresso autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 503 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI N.25, piano: 1, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.940,00
Data della valutazione:	20/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'u.i. risulta occupata dal debitore esecutato che vi abita da solo



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 99/2023 di repertorio, trascritta il 28/03/2023 a Sondrio ai nn. 3765/3113, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Fg.32 mapp.503 sub.11.

Verbale di pignoramento immobili per euro 14.950,19 oltre spese successive ed occorrente

pignoramento, stipulata il 04/10/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 704/2023 di repertorio, trascritta il 20/10/2023 a Sondrio ai nn. 12466/10400, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a Fg.32 mapp.503 sub.11

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo monumentale specifico sul fabbricato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.42/2004

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non risulta costituito in Condominio e pertanto non vi è amministratore ne regolamento. Essendo posto nel centro storico, qualsiasi intervento che riferisca all'aspetto esteriore del bene è soggetto al parere vincolante della Commissione paesaggistica comunale e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio. Dall'interrogazione degli archivi del Catasto Energetico Regionale, l'u.i. in parola NON risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Dall'accesso effettuato alla direzione Provinciale delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione registrati riferiti alla u.i. in parola.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Perito precisa che l'attuale visura catastale non riporta la corretta intestazione formale del bene, in quanto l'originario titolare del diritto di usufrutto è deceduto in data 07/11/2019, come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Sondrio in data 05.06.2024. Pertanto a sweguito di tale evento, l'usufrutto si è automaticamente riunito alla originaria nuda proprietà. Per aggiornare correttamente l'intestazione del bene, risulta necessario effettuare apposita voltura catastale per "Riunione di usufrutto".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto divisionale , con atto stipulato il 09/07/1992 a firma di dott. A. Leone, trascritto il 10/07/1992 a Sondrio ai nn. 7417/6180.

Il titolo è riferito solamente a Fg.32 mapp.503 sub.7.

Con tale atto risulta fermo ed impregiudicato l'usufrutto in favore della Sig.ra ██████████ sulla lista assegnata al sig. ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato in parola è soggetto a vincolo specifico quale bene culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 - vincolo apposto su istanza di parte dal Ministero della Cultura in data 23.09.2011 scheda n.3124478

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA n.186/2009 N. 186, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di Tinteggiatura facciate di edificio in Via Cavallotti, presentata il 08/07/2009 con il n. 20630 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di Tinteggiatura delle facciate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La disposizione interna di parte dei tavolati divisorii non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale



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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale docfa per diversa distribuzione interna: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Perito precisa che l'attuale visura catastale non riporta la corretta intestazione formale del bene, in quanto l'originario titolare del diritto di usufrutto è deceduto in data 07/11/2019, come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Sondrio in data 05.06.2024. Pertanto a seguito di tale evento, l'usufrutto si è automaticamente riunito alla originaria nuda proprietà. Per aggiornare correttamente l'intestazione del bene, risulta necessario effettuare apposita voltura catastale per "Riunione di usufrutto".

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

Costi di regolarizzazione:

- voltura per riunione di usufrutto: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

BENI IN SONDRIO VIA FELICE CAVALLOTTI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO Via Felice Cavallotti 25 per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario ()

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto a piano primo all'interno di un fabbricato di remota costruzione. Trattandosi del centro storico più antico della città, il fabbricato ha sicuramente delle basi costruttive che risalgono al 1700-1800. L'accesso avviene tramite scala interna che distribuisce tramite un ampio ballatoio interno. Dal vasto pianerottolo/ballatoio delle scale si accede ai locali interni della u.i. i quali sono distribuiti lungo il lato nord dell'edificio sul quale si aprono 4 finestre di facciata. Non vi sono vani di disimpegno e pertanto da un locale si entra in un altro locale. I due locali più grandi sono completamente separati dalla restante parte ed hanno addirittura un ingresso autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 503 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI N.25, piano: 1, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato è posto nel centro storico commerciale della città e risulta posizionato a pochi passi dal centro .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da segnalare che l'u.i. è priva dell'impianto di riscaldamento e dei suoi sottosistemi. Attualmente risulta unicamente installata una stufa interna nel locale cucina alimentata presentivamente a gas. Gli impianti sono obsoleti e le pavimentazioni vetuste. Le pareti perimetrali massicce sono in pietrame e malta senza alcuna coibentazione, pertanto le dispersioni termiche sono molto importanti.

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
APPARTAMENTO	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Quadrilocale centro Sondrio ristrutturato

Indirizzo: via Antonio Longoni

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 174.000,00 pari a 1.740,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 165.300,00 pari a 1.653,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento da ristrutturare

Indirizzo: via Toti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 71.250,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'AdE

Descrizione: Abitazioni di tipo economico normale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato dal Perito per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è quello di raffronto con due beni comparabili reperiti tra gli annunci delle locali agenzie immobiliari. La zona in parola è centralissima, ma per contro le strutture dell'edificio sono obsolete, la copertura necessita importanti interventi di manutenzione straordinaria.

Calcolo del valore medio tra i due comparabili: $(1.653,00 + 712,50 + 1.250,00) / 3 = \text{€ } 1.205,16$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	1.200,00	=	134.400,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 134.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 134.400,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che il perito ha adottato è quello monoparametrico riferito alla superficie della u.i.
- Per cercare di avvicinarsi ai valori richiesti dal mercato sono stati reperiti alcuni valori comparabili per edifici raffrontabili in funzione delle caratteristiche principali - successivamente è stato mediato il prezzo per affievolire le eventuali richieste troppo elevate.

Nel formulare il prezzo finale si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare e soprattutto delle ingenti spese necessarie per adeguare un fabbricato vetusto come quello in parola alle vigenti necessità abitative che sicuramente sono diverse da quelle correnti all'epoca della sua edificazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	112,00	0,00	134.400,00	134.400,00
				134.400,00 €	134.400,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 20.160,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.940,00

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:	€. 112.940,00

data 20/06/2024

il tecnico incaricato
Michele Sceresini

