



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO ARMANASCO

CF:RMNFNC65S03L175H
con studio in TOVO DI SANT'AGATA (SO) VIA ROMA, 25
telefono: 0342770033
email: armanasco.francesco@tiscali.it
PEC: francesco.armanasco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTIONE ANDEVENNO via Roma 9/b, della superficie commerciale di 139,56 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (G.)
- 1/2 di piena proprietà (H.)

L'appartamento internamente è stato reso accessibile dal Custode Giudiziario. Il perito ha potuto eseguire la valutazione, e prendere visione le condizioni generali dell'appartamento. riscontrata corrispondenza con planimetria catastale.

L'appartamento si trova in condizioni an di sotto dell'ordinarietà anche se in condizioni non particolarmente negative, In generale l'appartamento al suo interno si presenta privo di impianto di riscaldamento, di tipologia popolare, tipica degli anni 50- 60 ovvero vetusto di 60-70 anni. Esso è composto da modesto bagno in condizioni igieniche infeirori all'ordinarietà, quindi da ristrutturare, 4 camere molto ampie, cucina e soggiorno, con corridoio centrale di collegamento fra tutti i locali. Sul lato Sud è presente un terrazzo rientrante tipico delle verande ma non chiuso sul quarto lato. Sul lato Est è presente un altro balcone a vservizio del soggiorno.

Dalle misurazioin eseguite si riscontra superficie commerciale di mq. 135 per appartamento in piano primo e mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, scala unica, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: primo, intestato a N e Mi
- Coerenze: per l'intero da Nord: particella 188,189,190,193 del foglio 17, strada e strada.
con diritto alla corte condominiale del mappale 191 gravata da servitù di passo a favore di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

B cantina a CASTIONE ANDEVENNO via Roma 9/b, della superficie commerciale di 6,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (G. .)
- 1/2 di piena proprietà (H. .)

locale in piano terra di piccole dimensioni, con accesso esterno dal cortile condominiale, superficie utile circa mq.6; in evidente stato di abbandono con numerosi rifiuti presenti all'interno ed all'esterno del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: terra, intestato a

Coerenze: per l'intero da Nord: particella 188,189,190,193 del foglio 17, strada e strada.
con diritto al corte condominiale mappale 191 gravata da servitù di passo a favore di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,56 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:	€. 57.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.800,00
Data della valutazione:	20/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

appartamento disabitato utilizzato saltuariamente dal proprietario dimorante all'estero.

A seguito di provvedimento del Giudice, l'appartamento è stato assegnato nel possesso al custode giudiziario ed il perito estimatore ha seguito sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto di procedura esecutiva in data 07.12.2022.

Da sopralluogo eseguito il locale appare in stato di abbandono, disabitato da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

atti notificati al soggetto esecutato irreperibile, con deposito atti presso la Casa Comunale.

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 22/01/2007 a firma di notaio Franco Cederna ai nn. 106577/18550 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Sondrio ai nn. 1276/142, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., contro M^l _____ fisc. M^l _____ e N^l _____ ; cod.fisc. M^l _____, derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: 122000,00.

Importo capitale: 61000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva

Protocollo N. 49/2022/Espr. Immo. P. 10.11.2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 359 di repertorio, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., contro M _____ N _____ ie, derivante da atto di precetto notificato il 21.02.2022a mezzo Ufficiale Giudiziario

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

Millesimi condominiali: non determinati

Ulteriori avvertenze:

fabbricato costituito con due appartamenti e negozio in piano terra, ma non costituito in condominio e privo di impianti comuni (riscaldamento e acqua calda sanitaria)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MU _____ nato in I _____ (_____ codice fiscale M _____ per la quota di 1/2, in forza di atto compravendita (dal 22/01/2007), con atto stipulato il 22/01/2007 a firma di notaio Franco Cederna ai nn. 106575/18549 di repertorio, registrato il 26/01/2007 a Sondrio, trascritto il 26/01/2007 a Sondrio ai nn. 1274/1052.

In quota indivisa di 1/2 con altro soggetto oggetto della presente procedura esecutiva

M _____ nata in I _____ I O _____ codice fiscale M _____ per la quota di 1/2, in forza di atto compravendita (dal 22/01/2007), con atto stipulato il 22/01/2007 a firma di notaio Franco Cederna ai nn. 106575/18549 di repertorio, registrato il 26/01/2007 a Sondrio, trascritto il 26/01/2007 a Sondrio ai nn. 1274/1052.

In quota indivisa di 1/2 con altro soggetto oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BAGIOTTI GIOVANNI e SCHERINI ANNAMARIA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1979 fino al 22/01/2007), con atto stipulato il 08/06/1979 a firma di notaio Moroni Mario ai nn. 55865/11770 di repertorio, trascritto il 04/07/1979 a Sondrio ai nn. 5554/4781.

Acquistato dalla Banca Piccolo Credito Valtellinese s.c.a.r.l.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito anteriormente al 2/9/1967, al tempo senza obbligo di titolo abilitativo N. ASSENTE.

Fabbricato costruito anteriormente al 2/9/1967 e non eseguito interventi edilizi successivamente

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona centri ed insediamenti storici (art.15 P.d.R.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Internamente all'appartamento stato eseguito accesso per ispezione, non riscontrate irregolarità o modifiche alla planimetria catastale quindi regolare ai sensi testo unico edilizia D.P.R. 380/2001 in quanto edificato anteriormente al 2/9/1967 senza obbligo di titolo abilitativo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)
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 CASTIONE ANDEVENNO VIA ROMA 9/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTIONE ANDEVENNO via Roma 9/b, della superficie commerciale di **139,56** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (G/)
- 1/2 di piena proprietà (H/)

L'appartamento internamente è stato reso accessibile dal Custode Giudiziario. Il perito ha potuto eseguire la valutazione, e prendere visione le condizioni generali dell'appartamento. riscontrata corrispondenza con planimetria catastale.

L'appartamento si trova in condizioni al di sotto dell'ordinarietà anche se in condizioni non particolarmente negative, In generale l'appartamento al suo interno si presenta privo di impianto di riscaldamento, di tipologia popolare, tipica degli anni 50- 60 ovvero vetusto di 60-70 anni. Esso è composto da modesto bagno in condizioni igieniche inferiori all'ordinarietà, quindi da ristrutturare, 4 camere molto ampie, cucina e soggiorno, con corridoio centrale di collegamento fra tutti i locali. Sul lato Sud è presente un terrazzo rientrante tipico delle verande ma non chiuso sul quarto lato. Sul lato Est è presente un altro balcone a servizio del soggiorno.

Dalle misurazioni eseguite si riscontra superficie commerciale di mq. 135 per appartamento in piano primo e mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 1, scala unica, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 191 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: primo, intestato a I e M

Coerenze: per l'intero da Nord: particella 188,189,190,193 del foglio 17, strada e strada. con diritto alla corte condominiale del mappale 191 gravata da servitù di passo a favore di terzi.

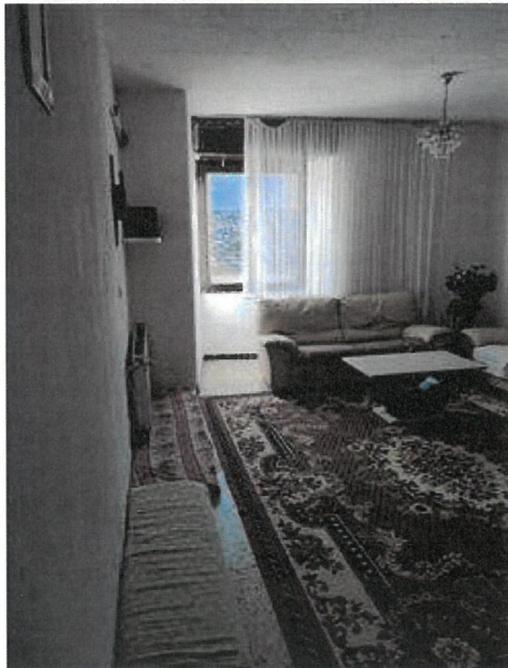
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



camera 1 lato ovest



camera 2 in lato ovest



Firma del D. ARMANASCO FRANCESCO

soggiorno in lato Est



bagno

camera in angolo SUD ovest



cucina lato ovest

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 (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



appartamento in piano primo con vista su strada comunale



appartamento in piano primo con sottostante ingresso principale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

certificazione energetica APE non presente al CENED. fabbricato privo di impianto di riscaldamento.

CONSISTENZA:

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

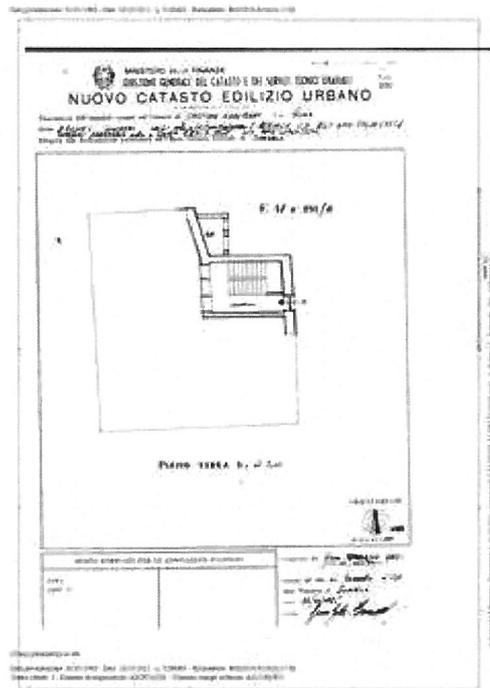
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	135,00	x	100 %	=	135,00
balcone e terrazzo coperto veranda	7,60	x	60 %	=	4,56
Totale:	142,60				139,56

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
ripostiglio	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie mq. 6 x €/mq. 300 = 1.800 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

la stima dell'immobile è avvenuto secondo il calcolo della superficie lorda dell'appartamento pari a mq. 135 + mq.6 di balconi il tutto censito al sub.3

prezzo medio di mercato considerando appartamento vetusto di oltre 60 anni, mai ristrutturato, in condizioni mediocri o pessime. posizione non ottimale, con presenza di degrato diffuso dello stabile e dei fabbricati circostanti, valutazione a corpo pari ad euro 56.000,00 corrispondente a 400 euro/mq.

valore del ripostiglio in piano terra a corpo euro 2.000,00

valore determinato sulla base dei prezzi medi di mercato operato nelle compravendite, valori OMI e adeguato alle condizioni di vetustà dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castione Andevenno, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio, ed inoltre: internet

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	139,56	0,00	56.000,00	56.000,00
B	cantina	6,00	0,00	1.800,00	1.800,00
				57.800,00 €	57.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene essendo unica unità immobiliare non è divisibili comodamente in più lotti.

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: €. 57.800,00

Firma: D. ARMANASCO

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:	€. 57.800,00

data 20/01/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCO ARMANASCO