



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DIANA SPV S.R.L.,

DEBITORE:

XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA RONCAROLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANGELO PAGANONI

CF:PGNNGI70H131829E

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 13 telefono:
0342212831

email: paganoni2703@gmail.com

PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MANTELLO VIA PONCETTA SNC, della superficie commerciale di **88,46** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX)

Il fabbricato è così composto: si accede al ripostiglio del piano terra direttamente dall'esterno. Si accede all'appartamento del piano primo dalla scala esterna ad Est dell'edificio. Entrando da Est si raggiunge il soggiorno e attraverso un corridoio si accede al bagno e alla cucina. Dalla zona giorno è possibile accedere alla camera la cui illuminazione è data dalla finestra verso Est e da un lucernario. Il bagno è privo di aperture. Dal corridoio della zona giorno è possibile aprire una scala retrattile a soffitto e accedere al solaio (soffitta con altezze tutte al di sotto di 1,50mt). Dalla cucina è possibile uscire all'esterno mediante la portafinestra a Nord che conduce al mappale 1025, percorribile pedonalmente per accedere al lato Nord dell'edificio. Le finiture interne ed esterne si definiscono di medio livello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-¹. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1585 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: VIA PONCETTA, piano: T-1-2, intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, derivante da SUB. 1 E SUB. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2012.

B deposito artigianale a MANTELLO VIA PONCETTA SNC, della superficie commerciale di **11,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX)

Non essendo stato possibile entrare nella cantina (ripostiglio) si sono reperite informazioni generiche sullo stato di finitura e sulla destinazione. E' un locale a destinazione deposito posto al di sotto dell'appartamento censito al foglio 6 mappale 1585 sub 3. Si accede direttamente dall'esterno. Si è proceduto quindi, vista la esiguità dell'incidenza sull'intera stima ad una valutazione a cancello chiuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1585 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: VIA PONCETTA, piano: TERRA UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

Data della valutazione:

31/05/2022

¹ . DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.743,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.743,03

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/02/2014, con scadenza il 09/02/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI CONFERMA LA STORIA IPOTECARIA DESCRITTA NEL CERTIFICATO NOTARILE SOTTOSCRITTO DA DOTT. GIULIA MESSINA VITRANO, NOTAIO IN CORLEONE

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, a favore di DIANA SPV SRL - VIA V. ALFIERI 1 - CONEGLIANO (TV), contro XXXXXXXX XXXXXXXX, derivante da ATTO 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
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile non fa parte di un condominio, pur essendo adiacente ad altri edifici. Non sono presenti tabelle millesimali ed è stato ristrutturato negli anni 2012-2013. Non è nota la classe energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI CONFERMA LA STORIA IPOTECARIA DESCRITTA NEL CERTIFICATO NOTARILE SOTTOSCRITTO DA DOTT. GIULIA MESSINA VITRANO, NOTAIO IN CORLEONE

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, trascritto il 09/12/2021 ai nn. 13089

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VEDASI PGT E COMPATIBILITA' ZONA EDIFICATA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 4/2012 e successive varianti, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 12/04/2012.

Il titolo è riferito solamente a FG 6 MAPPALE 1585 SUB 1 E SUB 2, ORA SOPPRESSI E SOSTITUITI IN PARTE DAL SUB 3 E SUB 4 (ORA SOPPRESSO)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sub 4 è stato soppresso come da visura storica allegata, e secondo la ricostruzione dei modelli EP catastali era identificato e ubicato al piano terra con destinazione deposito / ripostiglio

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: d.lgs 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA: €.2.000,00
- SANZIONE PER SANATORIA ALMENO IL MINIMO:
€.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ispezione per verifica valori messa a terra dell'impianto elettrico e verifica fumi caldaia a gas

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche e ispezioni: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

BENI IN MANTELLO VIA PONCETTA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MANTELLO VIA PONCETTA SNC, della superficie commerciale di **88,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXX XXXXXXXX)

Il fabbricato è così composto: si accede al ripostiglio del piano terra direttamente dall'esterno. Si accede all'appartamento del piano primo dalla scala esterna ad Est dell'edificio. Entrando da Est si raggiunge il soggiorno e attraverso un corridoio si accede al bagno e alla cucina. Dalla zona giorno è possibile accedere alla camera la cui illuminazione è data dalla finestra verso Est e da un lucernario. Il bagno è privo di aperture. Dal corridoio della zona giorno è possibile aprire una scala retrattile a soffitto e accedere al solaio (soffitta con altezze tutte al di sotto di 1,50mt). Dalla cucina è possibile uscire all'esterno mediante la portafinestra a Nord che conduce al mappale 1025, percorribile pedonalmente per accedere al lato Nord dell'edificio. Le finiture interne ed esterne si definiscono di medio livello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1585 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: VIA PONCETTA, piano: T-1-2, intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX, derivante da SUB. 1 E SUB. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2012.

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 MORBEGNO, COLICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In merito all'utilizzo delle aree esterne (scala esterna a forma di L e il piccolo spazio ad uso loggia coperta) valutando lo stato dei luoghi, si presume siano di esclusiva proprietà, salvo diversamente specificato in accordi non noti.

Diversamente il passaggio pedonale a Nord dell'edificio, considerando anche i passaggi da e per altri edifici, potrebbe risultare comune ai vicini di casa, salvo salvo diversamente specificato in accordi non noti.

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
RIPOSTIGLIO	17,00	x	50 %	=	8,50
APPARTAMENTO	57,41	x	100 %	=	57,41
AREA ESTERNA (USO LEGNAIA, RIPOSTIGLIO COPERTO)	2,45	x	100 %	=	2,45
SOLAIO PER ISPEZIONE IMPIANTI E DEPOSITO PICCOLI ARREDI DISMESSI E/O ACCESSORI	47,00	x	30 %	=	14,10
AREA ESTERNA (SCALAE PIANEROTTOLO) PER ACCESSO TRA IL RIPOSTIGLIO E L'APPARTAMENTO	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	129,86				88,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle indagini effettuate per edifici simili collocati nelle zone limitrofe, il più probabile valore di mercato €/mq è pari a circa 1150.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,46 x 1.150,00 = **101.729,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 101.729,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 101.729,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: immobiliare Del Martino
 Descrizione: ripostiglio / cantinola
 Indirizzo: VIA PONCETTA
 Superfici principali e secondarie: 16
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto delle indagini effettuate per edifici simili collocati nelle zone limitrofe, il più probabile valore di mercato €/mq è pari a circa 600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,78 x 600,00 = **7.068,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.068,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.068,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore medio di mercato è stato determinato, con i prezzi medi della zona valutando anche OMI e Borsino Immobiliare e agenzie immobiliari con riferimenti di zona Mantello e aree limitrofe.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di MANTELLO, agenzie: ZONA BASSA VALLE, osservatori del mercato immobiliare OMI - , ed inoltre: BORSINO immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,46	0,00	101.729,00	101.729,00
B	deposito artigianale	11,78	0,00	7.068,00	7.068,00
				108.797,00 €	108.797,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene censito al foglio 6 mappale 1585 sub 3 non è divisibile in quanto è di fatto una unità indipendente e autonoma. Nel caso di suddivisione non sarebbe possibile creare 2 unità immobiliari indipendenti.

Il ripostiglio censito al fg 6 mappale 1585 sub 4 è stato soppresso ed è collocato a Ovest del ripostiglio al piano terra. Si accede direttamente dalla strada comunale interna con accesso limitato.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 1.087,97
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.966,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.743,03

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: **€. 103.743,03**
data 31/05/2022

il tecnico incaricato
ANGELO PAGANONI