



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
GE dott. Carlo Camnasio

CUSTODE:
Parte Esecutata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ALAN PONTALETTA

CF: PNTLNA81B07F712W
con studio in MORBEGNO (SO) VIA CARLO COTTA, 8
telefono: 3336613495
email: alan.pontaletta@gmail.com
PEC: alan.pontaletta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SONDRIO Via Enrico Toti 52, della superficie commerciale di **97,46** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso condominiale "BELVEDERE" a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Sondrio (SO) in via Enrico Toti n.50-52 in una zona mista residenziale, commerciale e direzionale ben servita dai principali servizi e dagli esercizi commerciali.

L'edificio, dotato di ascensore interno, è disposto su n.11 livelli di cui n.9 fuori terra. Lo stato di conservazione delle facciate si presenta mediocre: sui prospetti est e sud, in particolar modo, si riscontrano diverse zone in cui la tinteggiatura è deteriorata.

L'appartamento oggetto di valutazione è posto all'ottavo ed ultimo piano. La zona giorno è costituita da un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno, da cui si accede ad un balcone che si affaccia sulla ferrovia. Attraversando un disimpegno sono presenti n.2 camere da letto ed un servizio igienico, completo di apertura e degli elementi sanitari. Il tutto appare razionalmente distribuito e proporzionato sia nelle dimensioni complessive che in quelle dei singoli vani, seppur presentandosi in uno stato di manutenzione ordinaria scarso con finiture obsolete.

Strutture portanti: La struttura portante perimetrale in laterizio (spessore 25 cm) non presenta alcun grado di coibentazione termica ed acustica e la copertura piana è adibita a lastrico solare.

Impianto termico: L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, mentre l'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia autonoma posizionata in cucina. L'emissione del riscaldamento è, seppur datata, a pavimento.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico, seppur funzionante, è obsoleto e necessita di adeguamenti alla normativa in vigore.

Impianto idro-sanitario: Al fine di ripristinare la salubrità del servizio igienico, è necessario il rifacimento completo dell'impianto tecnologico, delle tubazioni di adduzione dell'acqua fredda-calda e degli elementi sanitari.

Serramenti: Gli infissi esterni, realizzati in legno doppio vetro, si presentano deteriorati e privi di alcuna manutenzione non garantendo i minimi ed accettabili contenimenti energetici ed acustici. Il sistema oscurante è costituito da tapparelle in P.V.C. di scarsa qualità e malfunzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-8. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti, piano: S2-8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - Dell'appartamento (in senso orario): altra u.i.u. di proprietà terzi, prospetto su area comune, prospetto su strada, altra u.i.u. di proprietà terzi, enti comuni. - Della cantina (in senso orario): enti comuni, altre u.i.u. di proprietà terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,46 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:	€. 67.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.000,00
Data della valutazione:	15/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Come si evince dalla dichiarazione allegata, è stata effettuata un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Sondrio in data 14/06/2024 per verificare l'esistenza di eventuali registrazioni di contratti di locazione o altro. L'accertamento ha dato esito negativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Titolo Esecutivo: DECRETO INGIUNTIVO IMMOBILIARE ESECUTIVO - Tribunale Ordinario di Como n.1760/2023 del 28/11/2023.

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**, stipulata il 12/11/2008 a firma di Notaio MASCELLARO ALESSANDRA ai nn. 12358/5746 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 195.500,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni.

Iscrizione del 17/11/2008 - Reg. Particolare 1762 / Reg. Generale 13554

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 82 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** .

Trascrizione presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Sondrio del 08/02/2024 - Reg. Particolare 1453 / Reg. Generale 1725

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:	€. 2.000,00
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 1/2, con atto stipulato il 31/10/1996 a firma di Pubblico Ufficiale BALCONI LUCIA ai nn. 93702 di repertorio.

ATTO DI COMPRAVENDITA: Trascrizione del 04/11/1996 - Reg. Particolare 8414 / Reg. Generale 10112

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 31/10/1996 a firma di Pubblico Ufficiale BALCONI LUCIA ai nn. 93702 di repertorio.

ATTO DI COMPRAVENDITA: Trascrizione del 04/11/1996 - Reg. Particolare 8414 / Reg. Generale 10112

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del complesso condominiale è stata completata in data antecedente al 1 settembre 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La parete divisoria cucina-soggiorno è stata demolita; allo stato di fatto il tavolato risulta avere un'altezza pari a 1,00m. - A fianco della zona cottura è stato ricavato un vano ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia (C.I.L.A., S.C.I.A.) autorizzata dal comune di Sondrio.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: - La parete divisoria cucina-soggiorno è stata demolita; allo stato di fatto il tavolato risulta avere un'altezza pari a 1,00m. - A fianco della zona cottura è stato ricavato un vano ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SONDRIO VIA ENRICO TOTI 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO Via Enrico Toti 52, della superficie commerciale di **97,46** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso condominiale "BELVEDERE" a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Sondrio (SO) in via Enrico Toti n.50-52 in una zona mista residenziale, commerciale e direzionale ben servita dai principali servizi e dagli esercizi commerciali.

L'edificio, dotato di ascensore interno, è disposto su n.11 livelli di cui n.9 fuori terra. Lo stato di conservazione delle facciate si presenta mediocre: sui prospetti est e sud, in particolar modo, si riscontrano diverse zone in cui la tinteggiatura è deteriorata.

L'appartamento oggetto di valutazione è posto all'ottavo ed ultimo piano. La zona giorno è costituita da un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno, da cui si accede ad un balcone che si affaccia sulla ferrovia. Attraversando un disimpegno sono presenti n.2 camere da letto ed un servizio igienico, completo di apertura e degli elementi sanitari. Il tutto appare razionalmente distribuito e proporzionato sia nelle dimensioni complessive che in quelle dei singoli vani, seppur presentandosi in uno stato di manutenzione ordinaria scarso con finiture obsolete.

Strutture portanti: La struttura portante perimetrale in laterizio (spessore 25 cm) non presenta alcun grado di coibentazione termica ed acustica e la copertura piana è adibita a lastrico solare.

Impianto termico: L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, mentre l'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia autonoma posizionata in cucina. L'emissione del riscaldamento è, seppur datata, a pavimento.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico, seppur funzionante, è obsoleto e necessita di adeguamenti alla normativa in vigore.

Impianto idro-sanitario: Al fine di ripristinare la salubrità del servizio igienico, è necessario il rifacimento completo dell'impianto tecnologico, delle tubazioni di adduzione dell'acqua fredda-calda e degli elementi sanitari.

Serramenti: Gli infissi esterni, realizzati in legno doppio vetro, si presentano deteriorati e privi di

alcuna manutenzione non garantendo i minimi ed accettabili contenimenti energetici ed acustici. Il sistema oscurante è costituito da tapparelle in P.V.C. di scarsa qualità e malfunzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-8. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Toti, piano: S2-8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - Dell'appartamento (in senso orario): altra u.i.u. di proprietà terzi, prospetto su area comune, prospetto su strada, altra u.i.u. di proprietà terzi, enti comuni. - Della cantina (in senso orario): enti comuni, altre u.i.u. di proprietà terzi.



Vista Sud-Ovest Condominio "Belvedere"



Vista Est Condominio "Belvedere"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Satellitare

SERVIZI

biblioteca
municipio
ospedale
polizia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700m



autobus distante 80m

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	93,90	x	100 %	=	93,90
BALCONE	3,96	x	45 %	=	1,78
CANTINA	5,93	x	30 %	=	1,78
Totale:	103,79				97,46



Estratto di planimetria catastale (N.C.E.U. fg.43 mapp.111 sub.40 - Piano Ottavo)



Estratto di planimetria catastale (N.C.E.U. fg.43 mapp.111 sub.40 - Piano Sottostrada Secondo)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato. Nella ricerca del più probabile valore di mercato sono state considerate le transazioni di cui si è venuti a conoscenza, applicando adeguati coefficienti comparativi tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e della situazione giuridica nonché rapportate anche ai valori delle nuove costruzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio (SO), ufficio del registro di Sondrio (SO), conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio (SO), ufficio tecnico di Sondrio (SO), osservatori del mercato immobiliare immobiliari O.M.I. Sondrio - destinazione residenziale (anno 2023 - semestre 2), ed inoltre: indagine di compravendite in loco

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	97,46	0,00	134.000,00	67.000,00
				134.000,00 €	67.000,00 €

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: **€. 67.000,00**

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:	€. 67.000,00

data 15/07/2024

il tecnico incaricato
ALAN PONTALETTA