

TRIBUNALE DI SONDRIO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

~~XXXXXXXXXXXX~~ +3

contro:

*** DATO OSCURATO ***

R.G.E. 48/2013

Giudice: Pietro Della Pona

ELABORATO PERITALE

del 27/02/2014

Tecnico incaricato: FABIO GARBELLINI

iscritto all'Albo Geometri della provincia di Sondrio al N. 1239

iscritto all'Albo del Tribunale di Sondrio al N. 354

CF: GRBFBA76L30L175V

con studio in Brianzone (SO) via Palazzetta, 3

telefono: 3405891831

fax: 1789716930

email: fabio@architude.it

email (pec): fabio.garbellini@geopec.it

relazione creata con Tribu Office S - Asutogile.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 48/2013 Sondrio

LOTTO 4

BENI IN ALBOSAGGIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Albosaggia Via Bonini 27:

- D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **box doppio**, della superficie commerciale di **48,00** Mq.

Trattasi di garage dotato di tre posti auto con a annessa cantina, dalla quale si accede esclusivamente attraverso il garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 514 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Bonini, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: accesso di proprietà, rampa di accesso, mapp. 297, Sub 2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra. 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

- D.1.cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq. identificato con il numero 514 sub.

2.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 514 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: via Bonini, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: accesso di proprietà, sub 1, mpp. 297, altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 48,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 9,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.375,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.375,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 21.375,00
-Data della valutazione:	27/02/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2012 ai nn. 681 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 30000.
Importo capitale: 25000.
L'ipoteca è iscritta anche su altri beni di proprietà del Sig. _____ dei quali non risulta possibile scorporare la quota di interesse.
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2012 ai nn. 859 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 35000.
Importo capitale: 20644,81.
L'ipoteca è iscritta anche su altri beni di proprietà del Sig. _____ dei quali non risulta possibile scorporare la quota di interesse.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 15/05/2013 a firma di Ufficiale Giudizirio ai nn. 287 di repertorio, trascritta il 29/03/2013 a Sondrio ai nn. gen. 3684 par. 2978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da procedura esecutiva immobiliare
- pignoramento, stipulata il 24/09/2013 a firma di Avv. Paolo Tarabini , registrata il 26/09/2013 a Sondrio , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ricorso per intervento
- pignoramento, stipulata il 10/04/2013 a firma di Avv. Maurizio De Filippis , registrata il 09/05/2013 a Sondrio , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ricorso per intervento
- pignoramento, stipulata il 10/10/2013 a firma di Avv. Maurizio Carrara , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ricorso per intervento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 814/1000, in forza di costruzione (dal 27/02/1995), in forza di costruzione
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 186/1000, in forza di donazione di _____ (dal 01/03/2007), con atto stipulato il 10/03/2007 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 185291-17782 di repertorio, trascritto il 22/03/2007 a Sondrio ai nn. 3115, in forza di donazione di _____

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 93/1000, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2005 fino al 01/03/2007), con atto stipulato il 01/03/2007 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 185291 di repertorio, trascritto il 26/03/2007 a Sondrio ai nn. 3115 2/2007, in forza di denuncia di successione
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 93/1000, in forza di costruzione (dal 27/02/1995 fino al 09/08/2005), in forza di costruzione
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 93/1000, in forza di costruzione (dal 27/02/1995 fino al 09/08/2005), in forza di costruzione
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 93/1000, in forza di successione in morte di Pizzini Ettore (dal 09/08/2005 fino al 01/03/2007), registrato il 19/07/2006 a Sondrio ai nn. 47/652, trascritto il 22/11/2006 a Sondrio ai nn. 12243, in forza di successione in morte di
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1994 fino al 27/02/1995), in forza di atto di compravendita.
Riferito ai soli mappali Fg. 8 mapp. 502-503 dalla cui soppressione deriva il cespite 514
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di intero (fino al 27/02/1995).
Relativa la mappale di cui Fg. 8 mapp. 413 dalla cui soppressione deriva il cespite 514

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione box auto interrato, rilasciata il 27/02/1995 con il n. 25 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Durante la ricerca degli atti presso l'U.T. del Comune non è stata trovata alcuna pratica relativa alla richiesta/rilascio di agibilità

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale adottato, in forza di delibera Approvazione Delibera cc n° 17 del 04-10-2012, l'immobile ricade in zona Ambito B - del tessuto consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: ambito residenziale prevalente art. 72

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa sagoma del fabbricato (normativa di riferimento: DPR 380 del 06/06/2001 e smci)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - PdC edilizia in sanatoria: 2.000,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

•

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

Criticità: **nessuna**.

Non rilevabile in quanto non è stato possibile reperire le certificazioni corrispondenti

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI 27

BOX DOPPIO

di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **box doppio**, della superficie commerciale di **48,00** Mq.

Trattasi di garage dotato di tre posti auto con a annessa cantina, dalla quale si accede esclusivamente attraverso il garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 514 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Bonini, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: accesso di proprietà, rampa di accesso, mapp. 297, Sub 2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- tangenziale distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	nella media	★★★★★★★★
- luminosità:	al di sotto della media	★★★★★★★★
- panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★
- impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★
- servizi:	nella media	★★★★★★★★

Descrizione dettagliata:

Trattasi di garage dotato di tre posti auto con annessa cantina, dalla quale si accede esclusivamente attraverso il garage.

Si accede attraverso la rampa di cui al fonte Est del mappale Fg. 8 n° 297.

Per quanto concerne le finiture del garage si specifica quanto segue:

- serramenti esterni in alluminio con tamponatura in PVC
- pavimento in battuto di cls
- pareti esterne ed interne in ca a vista

Per quanto concerne le finiture della cantina si specifica quanto segue:

- pareti interne parte in sasso e parte in c.a.
- pavimentazione in terra battuta

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	48,00	x 100 %	= 48,00
Totale:	48,00		48,00

Accessori:

1. **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **9,00** Mq, identificato con il numero 514 sub. 2.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 514 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: via Bonini, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord: accesso di proprietà, sub 1, mpp. 297, altra proprietà

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
agenzia	delbanca data compravendite	1	0	500,00	500,00	%	500,00
territorio	immobiliari						

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	48,00	x	500,00	=	24.000,00
Valore superficie accessori:	9,00	x	500,00	=	4.500,00
					28.500,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	28.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	28.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato determinato sui parametri medi delle compravendite immobiliari registrati dall'Agenzia dell'Entrate, con il metodo della comparazione con tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D box doppio	48,00	9,00	28.500,00	28.500,00

-Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€.	4.275,00
-Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€.	2.850,00
-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	19.375,00

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:	€.	19.375,00

data 27/02/2014

il tecnico incaricato
FABIO GARBELLINI