



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA ESTORELLI

CUSTODE:

Avv. GIULIO SPEZIALE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. MARCO PATTI

CF:PTTMRC69P20C623K

con studio in CHIAVENNA (SO) VIA MACOLINO, 15

telefono: 034333193

email: avp.studiotecnico@gmail.com

PEC: marco.patti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a piano terra composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera e bagno, con posto auto esterno e area pertinenziale (condominio res. la Biglia) con accesso diretto dalla via Roma civico n.104.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt 2,85

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1013 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale €.180,76, indirizzo catastale: VIA ROMA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPALE F.8 N.1014 - 1015 - 1013/16 - 1013/1
- foglio 8 particella 1021 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 15 mq, rendita catastale €.6,20, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPALE F.8 N.1025 - 1021/10
- foglio 8 particella 1015 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPALE F.8 N.208 - 1014 - 1013

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile ristrutturato negli anni dal 2000 al 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.847,88
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.955,48
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con regolare contratto di locazione (tipo anni 4+4) , stipulato il 01/10/2020 con scadenza il 30/09/2024, registrato il 07/10/2020 a Morbegno ai nn. 1685 S.3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento). Importo dichiarato del canone di €.3600 : viene confermata la congruità del canone di locazione.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto Notaio Dott Claudio Barlascini in Morbegno del 28/12/2006 rep. 70544/13555.

Importo ipoteca: €. 147.960,00.

Importo capitale: €. 98.640,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a COMUNE di PIANTEDO CATASTO FABBRICATI : F.8 N.1013 SUB.2 e F.8 N.1021 SUB.9 e F.8 N.1015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino in data 17/04/2024 ai nn. 9986 rep, trascritto il 13/05/2024 ai nn. 5917/4958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a COMUNE di PIANTEDO CATASTO FABBRICATI : F.8 N.1013 SUB.2 e F.8 N.1021 SUB.9 e F.8 N.1015

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:	€. 300,00
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:	millesimi di proprietà pari a :



63,34/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà , in forza di atto Notaio Claudio Barlascini in data 28/12/2006 n.70543/13554, reg/to a Morbegno il 8/1/2007 n.57 S.1T, trascritto a Sondrio il 8/1/2007 ai nn. 467/414.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE di PIANTEDO CATASTO FABBRICATI : F.8 N.1013 SUB.2 e F.8 N.1021 SUB.9 e F.8 N.1015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la piena proprietà fino al 28/12/2006.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI PIANTEDO CATASTO TERRENI F.8 N.1013 - 1021 - 1012 (ex N.209-210-211-216-217-469-794-797).

GLI ORIGINARI MAPPALI A CATASTO TERRENI DISTINTI A F.8 N.1013 - 1021 - 1012 (EX N.209-210-211-216-217-469-794-797) SU CUI E' STATO EDIFICATO IL FABBRICATO OGGETTO DI ESCUZIONE, SONO PERVENUTI AL PRECEDENTE PROPRIETARIO ACQUISTAPACE GIORGIO (C.F. CQSGRG73C27G572Y) PER ATTI : NOTAIO G. VITALI DEL 8/5/1997 N.23444/3728 TRASCRITTO A SONDRIO IL 2/6/1997 N.4592 ; NOTAIO A. AULETTA DEL 14/7/2000 N.35141/9267 TRASCRITTO A SONDRIO IL 20/7/2000 N.6651; NOTAIO A.AULETTA DEL 21/7/2000 N.35280/9305 TRASCRITTO A SONDRIO IL 3/8/2000 N.6958

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 2/1975, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

N. 9/1978 per realizzazione tettoia esterna

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 20/2000 e successive varianti**, intestata a Acquistapace Giorgio, per lavori di AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA **N. 2780/2004**, intestato a Acquistapace Giorgio, per lavori di LAVORI DI TRASFORMAZIONE GARAGE IN ABITAZIONE.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piantedo non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla domanda di agibilità e relativo rilascio del certificato di agibilità, nè copia del collaudo delle opere in cemento armato, nè copia dei certificati relativi agli impianti tecnologici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale è planimetricamente indicato il disimpegno del bagno, ma di fatto non realizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIANTEDO VIA ROMA 104

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a piano terra composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera e bagno, con posto auto esterno e area pertinenziale (condominio res. la Biglia) con accesso diretto dalla via Roma civico n.104.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt 2,85

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1013 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale €.180,76, indirizzo catastale: VIA ROMA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPALE F.8 N.1014 - 1015 - 1013/16 - 1013/1
- foglio 8 particella 1021 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 15 mq, rendita catastale €.6,20, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPALE F.8 N.1025 - 1021/10
- foglio 8 particella 1015 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 34 mq, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPALE F.8 N.208 - 1014 - 1013

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile ristrutturato negli anni dal 2000 al 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale con parcheggi nelle immediate vicinanze. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terra facente parte del condominio "Res La Biglia" , composto da : ingresso/soggiorno, angolo cottura, camera e bagno, con posto auto esterno (particella n.1021) e area pertinenziale (particella n.1015) , con accesso diretto dalla via Roma civico n.104. I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, intonaci interni a civile tinteggiati, rivestimenti dei muri del bagno in piastrelle, apparecchi sanitari in vetrochina bianchi, impianto elettrico del tipo incassato con salvavita. Serramenti esterni in legno con vetrocamera isolante. Impianto di riscaldamento e produzione ACS termoautonomi con caldaietta interna e corpi radianti in acciaio. Nel cortile esterno del fabbricato è presente il serbatoio comune interrato del gas GPL. Immobile attualmente privo dell'attestato di prestazione energetica (APE)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno con vetrocamera isolante	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: porte interne in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in pavimenti interni in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento a piano terra	46,00	x	100 %	=	46,00
posto auto esterno	15,00	x	35 %	=	5,25
terreno pertinenziale	34,00	x	5 %	=	1,70
Totale:	95,00				52,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,95 x 1.150,00 = **60.892,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.892,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.892,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene adottato un sistema di stima comparativo tenuto conto delle condizioni generali dell'intero complesso condominiale e delle singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, dei prezzi medi rilevati sul mercato locale in occasione di precedenti compravendite di beni simili e/o assimilabili, dei valori indicati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Ulteriori informazioni assunte presso agenzie immobiliari ed uffici tecnici/amministrativi locali, opportunamente parametrati ed adattati alle condizioni generali di costruzione e finiture particolari e delle condizioni di manutenzione e conservazione e tenuto altresì conto della posizione e dell'accessibilità dell'intero fabbricato.

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	52,95	0,00	60.892,50	60.892,50
				60.892,50 €	60.892,50 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:€. 3.044,63

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:€. 57.847,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:€. 2.892,39

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:€. 54.955,48

data 15/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. MARCO PATTI

