



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Francesca Roncarolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

IVANO CAMARRI

CF:CMRVNI53B14E896R

con studio in DUBINO (SO) VIA CAVOUR, 1

telefono: 0342681156

email: ivanocamarr@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a GORDONA via Ponte 36 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, di un fabbricato a destinazione mista distribuito su tre piani di cui uno interrato.

A destinazione commerciale, adibito a negozio, l'u.i., presenta un'altezza netta interna di ml.3,00, e una superficie utile di mq.189,00. Si presenta in ottimo stato, con pavimentazione in piastrella, pareti tinteggiate e soffitti intonacati. Provvista di impianto di riscaldamento e produzione di acqua. Internamente il negozio è costituito da un ampio ambiente che era adibito all'esposizione della merce in vendita, e n.2 vani accessori (bagno e anti-bagno/ripostiglio).

Esternamente, lo stato conservativo è buono, con facciate intonacate e serramenti in alluminio anodizzato con vetro termopan antisfondamento.

La porta di accesso anch'essa in alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 336 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 179 mq, rendita 2.449,81 Euro, indirizzo catastale: via Ponte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord con i mappali 346-347, est e sud con la strada comunale, ad ovest con i mappali 659-341

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 136.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.200,00
Data della valutazione:	14/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Scrittura Privata di Affitto Azienda registrata in data 10/05/2014 al n.1605/serie 1T presso Agenzia Entrate Ufficio territoriale di Morbegno, con decorrenza 12-05-2014-11-05-2017 con rinnovo tacito di altri tre alle medesime condizioni qualora non venga data disdetta da una delle parti. Canone fissato



in € 600,00+ Iva annui.

Alla data del sopralluogo, l'attività non era in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi atto di Pignoramento Immobiliare

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

[REDACTED] proprietario fino al 12/07/2002
[REDACTED] fino 16/02/2008
[REDACTED] dal 16/02/2008 a data odierna.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 56, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato, presentata il 27/11/1973, rilasciata il 03/12/1973, agibilità del 16/12/1976

Concessione Edilizia N. 15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Negozio e Magazzino, presentata il 30/12/1987 con il n. 4230 di protocollo, rilasciata il 31/05/1988



Autorizzazione N. 6, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento copertura - rinnovo pratica edilizia 14/04/1987, presentata il 25/01/1991 con il n. 384 di protocollo, rilasciata il 31/01/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dell'accessorio ad uso wc e anti bagno edificato con concessione edilizia n.15/1988 e successiva

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORDONA VIA PONTE 36

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORDONA via Ponte 36 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, di un fabbricato a destinazione mista distribuito su tre piani di cui uno interrato.

A destinazione commerciale, adibito a negozio, l'u.i., presenta un'altezza netta interna di ml.3,00, e una superficie utile di mq.189,00. Si presenta in ottimo stato, con pavimentazione in piastrella, pareti tinteggiate e soffitti intonacati. Provvista di impianto di riscaldamento e produzione di acqua. Internamente il negozio è costituito da un ampio ambiente che era adibito all'esposizione della merce



in vendita, e n.2 vani accessori (bagno e anti-bagno/ripostiglio).

Esternamente, lo stato conservativo è buono, con facciate intonacate e serramenti in alluminio anodizzato con vetro termopan antisfondamento.

La porta di accesso anch'essa in alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 336 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 179 mq, rendita 2.449,81 Euro, indirizzo catastale: via Ponte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord con i mappali 346-347, est e sud con la strada comunale, ad ovest con i mappali 659-341

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
luminosità:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in Alluminio anodizzato. Vetro antisfondamento	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura con coibentazione in Nessuna	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Piastrella. Balcone sud ed est	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: Serranda	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra. Zoccolatura in pietra e tinteggiatura plastica	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> acqua calda e fredda per sanitari, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in Calcestruzzo	nella media	☆☆☆☆★☆☆☆☆☆



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **137.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 137.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comprovata esperienza in materia

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	negozio	0,00	0,00	137.000,00	137.000,00
				137.000,00 €	137.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.200,00**

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 **€ 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 136.200,00

data 14/01/2020

il tecnico incaricato
IVANO CAMARRI

