



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NOSTOS SPV S.R.L., LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
FRANCESCA PALLADINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVANA ONETTI

CF:NTTSVN65P65F712I
con studio in TALAMONA (SO) VIA VANONI, 11/a
telefono: 0342671286
email: ofstudio@hotmail.com
PEC: silvana.onetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO Lungo Mallero Cadorna 76, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano di piccola palazzina costruita alla fine degli anni 50, parzialmente ristrutturata, Unità abitativa costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, salottino, disimpegno, due camere, bagno, due balconi. Cantina al primo piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Lungo Mallero Cadorna, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corpo scale comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 6,51 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Cadorna, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corpo scale, area esterna sub 15 e sub 10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.100,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/01/2020, con scadenza il 09/01/2024, registrato il 10/01/2020 a Sondrio ai nn. 000156 serie T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

Canone annuo €6.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €500,00 -

Consegnata Attestazione di Certificazione Energetica rilasciata il 28/02/2011 prot. 14061 - 000110/11

registrato in pari data (attualmente scaduto)

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, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.340.000,00.

Importo capitale: 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 mapp. 247 subb 4 e 13.

Immobili pervenuti con atto di compravendita del 30/09/1997 rep. 120923 Notaio F. Surace trascritto a Sondrio il 20/10/1997 ai nn. 9964-5/8173-4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile costruito in data anteriore al 1° settembre 1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione della distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Modeste variaioni per demolizione di un tavolato tra pranzo e cucina e creazione disimpegno nella zona notte

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO LUNGO MALLERO CADORNA 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO Lungo Mallero Cadorna 76, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano di piccola palazzina costruita alla fine degli anni 50, parzialmente ristrutturata, Unità abitativa costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, salottino, disimpegno, due camere, bagno, due balconi. Cantina al primo piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Lungo Mallero Cadorna, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corpo scale comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra, Museo Valtellinese di Storia e Arte, Via dei Terrazzamenti, Sentiero Valtellina.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al primo piano di una piccola palazzina residenziale con esposizione Nord, Sud e Ovest, ristrutturata esternamente. L'appartamento, unico sul piano, è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, salottino, disimpegno due camere, bagno, due balconi, è stato parzialmente rinnovato nelle finiture (porte, pavimenti in parquet e in monocottura, rivestimenti e impianti) ed è dotato di con riscaldamento autonomo a gas. Il bagno è stato interamente rinnovato. I Serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, in mediocre stato di manutenzione. A servizio dell'abitazione vi è una cantina posta al primo piano sottostrada, accessibile dall'area esterna.





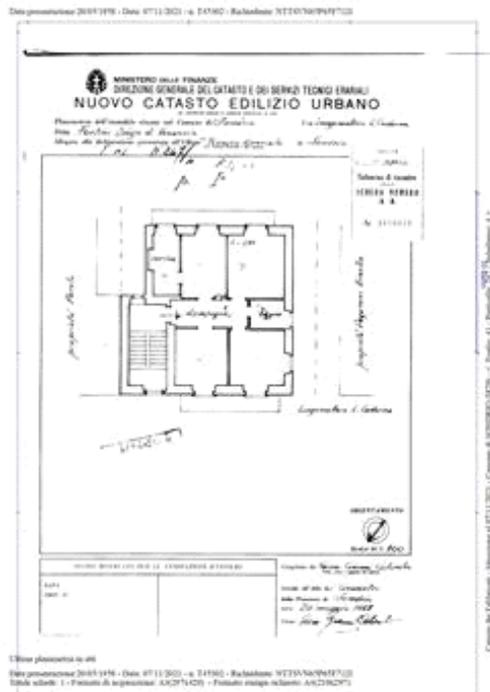


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00



ACCESSORI:

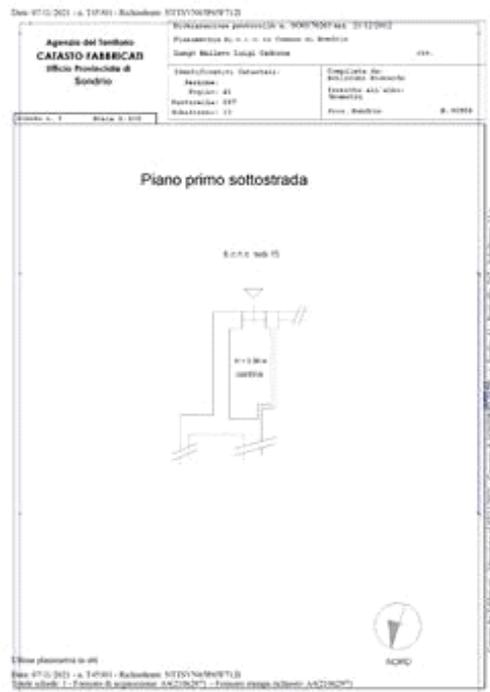
cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 6,51 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Cadorna, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corpo scale, area esterna sub 15 e sub 10

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Cantina a piano primo sottostrada, accessibile dall'area esterna	10,00	x	60 %	=	6,00

Totale:	10,00	6,00
----------------	--------------	-------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento sub 4 - mq 92 x €mq 650,00 = €59.800,00

Cantina sub 13 - mq 6 x €mq 350,00 = €2.100,00

Totale €61.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Varie su immobiliare.it , osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia Entrate

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	92,00	6,00	61.900,00	61.900,00
				61.900,00 €	61.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.100,00**

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: **€ 60.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SONDRIO Lungo Mallero Cadorna 76, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio in unico vano più servizi, accessibile direttamente dalla pubblica via, posto al piano terra di una palazzina costruita alla fine degli anni 50, parzialmente ristrutturata, collegato ad unità abitativa

sul retro, nel medesimo piano.

Il fabbricato è interamente rinnovato nelle finiture esterne (tinteggiatura, parapetti balconi, lattoneria, pensilina di ingresso).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Cadorna n. 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e Fusione subb 1-2-3
Coerenze: Corpo scale BCNC sub 14 e sub 21
L'unità è collegata al sub 21

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1997.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 51 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Diaz , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Area comune sub 15, sub 11, copro scale BCNC sub 14, sube 13
Parte del box, per una superficie di circa 4 mq, è occupata da ex vano serbatoio combustibile

Parte del box, per una superficie di circa 4 mq, è occupata da ex vano serbatoio del combustibile.

B appartamento a SONDRIO Lungo Mallero Cadorna 76 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appartamento di due vani più servizio e antiservizio, piccolo atrio e balcone, posto al piano terreno di una palazzina costruita alla fine degli anni '50, parzialmente ristrutturata, con accesso dal corpo scale comune, utilizzato come studio privato e collegato internamente all'Ufficio antistante (sub 20).

Il fabbricato è interamente ristrutturato nelle finiture esterne (tinteggiatura, parapetti balconi, parti esterne, lattoneria, pensilina ingresso).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Cadorna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Corpo scale BCNC sub 14 e sub 20
L'unità è attualmente collegata al sub 20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958

ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	66,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.900,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2021, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 18/05/2021 a Sondrio ai nn. 1764 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1440,00 + IVA.

Subb 20 e 21 occupati in parte dal debitore, e in parte (ingresso, due vani e servizio) dal locatore.

Il sub 10 è occupato dal debitore.

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**, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 80/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 2340000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000.

Importo capitale: 250000.
Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

Storia catastale

Il sub 10 deriva dal frazionamento del sub 6 in data 21/12/2012 SO0170263

I subb 20 e 21 derivano dal frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso dei subb 1, 2 e 3 in data 11/3/2021 PROT. SO SO0007963

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

Immobili pervenuti con atto di compravendita del 30/09/1997 a firma Notaio F. Surace rep. 120923 Trascritto a Sondrio il 20/10/1997 ai nn 9964/8173

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (art. 26 L. 28/2/85 n. 47) **N. 14352**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE NETRNE, presentata il 17/07/1997 con il n. 14352 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sondrio Fg. 41 mapp 247 subb 20 e 21.

Ex subb 1-2-3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione collegamento interno tra subb 20 e 21
Presenza serbatoio nel sub 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria: €1.000,00
- Opere edili: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione collegamento tra sub 20 e sub 21. Presenza vano serbatoio nel sub 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO LUNGO MALLERO CADORNA 76

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SONDRIO Lungo Mallerò Cadorna 76, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio in unico vano più servizi, accessibile direttamente dalla pubblica via, posto al piano terra di una palazzina costruita alla fine degli anni 50, parzialmente ristrutturata, collegato ad unità abitativa

sul retro, nel medesimo piano.

Il fabbricato è interamente rinnovato nelle finiture esterne (tinteggiatura, parapetti balconi, lattoneria, pensilina di ingresso).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallerò Cadorna n. 77, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e Fusione subb 1-2-3
Coerenze: Corpo scale BCNC sub 14 e sub 21

L'unità e collegata al sub 21

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra, Museo Valtellinese di Storia e Arte, Via dei Terrazzamenti, Sentiero Valtellina.



SERVIZI



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UIU censita a Fg. 41 mapp. 247 sub 20, attualmente collegata tramite porta interna al sub 21, è stata ristrutturata internamente e costituisce unità autonoma, tanto riguardo all'identificazione catastale che ai servizi e all'impianto di riscaldamento

L'ufficio sul fronte strada, in unico vano più antiservizio e servizio, è dotato di due ampie vetrine in alluminio con porte d'accesso, le finiture sono di tipo ordinario, le finestre sono in legno con vetrocamera e tapparelle oscuranti, i pavimenti sono in gres porcellanato lucido, pareti tinteggiate, porte interne in legno tamburato, servizio igienico e antiservizio con pavimenti in gres lucido e rivestimenti in monocottura.

Riscaldamento con termosifoni e caldaietta autonoma a gas.



CLASSE ENERGETICA:



[360.03 KWh/m²/anno]

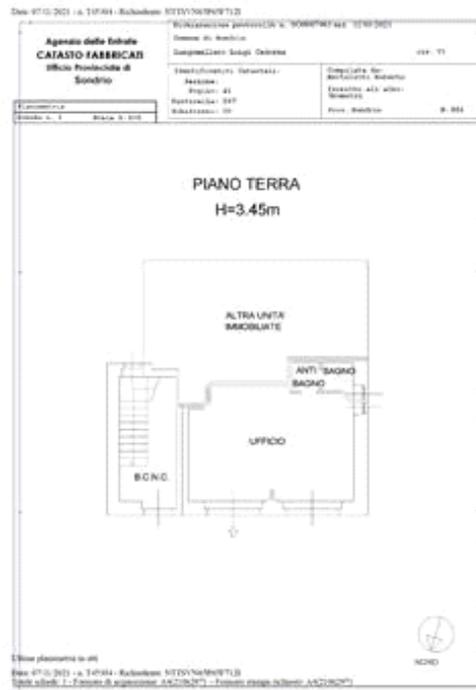
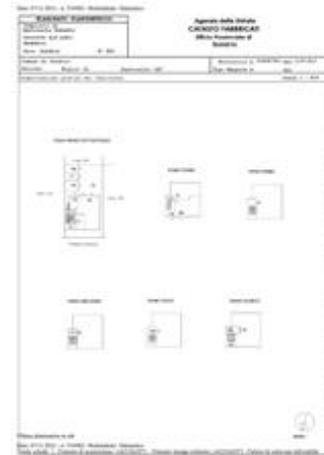
Certificazione APE N. 1406100011321 registrata in data 13/03/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 51 mq,

rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallero Diaz , piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Area comune sub 15, sub 11, copro scale BCNC sub 14, sube 13

Parte del box, per una superficie di circa 4 mq, è occupata da ex vano serbatoio combustibile

Parte del box, per una superficie di circa 4 mq, è occupata da ex vano serbatoio del combustibile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

sub 20 - Ufficio - mq 44 x €/mq 1.100,00 = €48.400,00

sub 10 - Box doppio - mq 66 x €/mq 450,00 = €29.700,00

Totale €48.400,00 + 29.700,00 = €78.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.100,00**

BENI IN SONDRIO LUNGO MALLERO CADORNA 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SONDRIO Lungo Mallerò Cadorna 76 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appartamento di due vani più servizio e antiservizio, piccolo atrio e balcone, posto al piano terreno di una palazzina costruita alla fine degli anni '50, parzialmente ristrutturata, con accesso dal corpo scale comune, utilizzato come studio privato e collegato internamente all'Ufficio antistante (sub 20).

Il fabbricato è interamente ristrutturato nelle finiture esterne (tinteggiatura, parapetti balconi, parti esterne, lattoneria, pensilina ingresso).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 247 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Lungo Mallerò Cadorna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Corpo scale BCNC sub 14 e sub 20

L'unità è attualmente collegata al sub 20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1997.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra, Museo Valtellinese di Storia e Arte, Via dei Terrazzamenti, Sentiero Valtellina.



SERVIZI



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, pur essendo attualmente collegato internamente all'ufficio antistante sub 20, costituisce unità autonoma, tanto riguardo all'identificazione catastale che all'accesso, ai servizi e all'impianto di riscaldamento. L'unità abitativa è costituita da piccolo atrio, cucina, camera, antiservizio, servizio igienico, e balcone. Pavimento vani principali in parquet, pavimento e rivestimento servizio e antiservizio in piastrelle, pareti tinteggiate, porte interne in legno tamburato, Riscaldamento con termosifoni e caldaietta autonoma a gas.

CLASSE ENERGETICA:

[205.81 KWh/m²/anno]

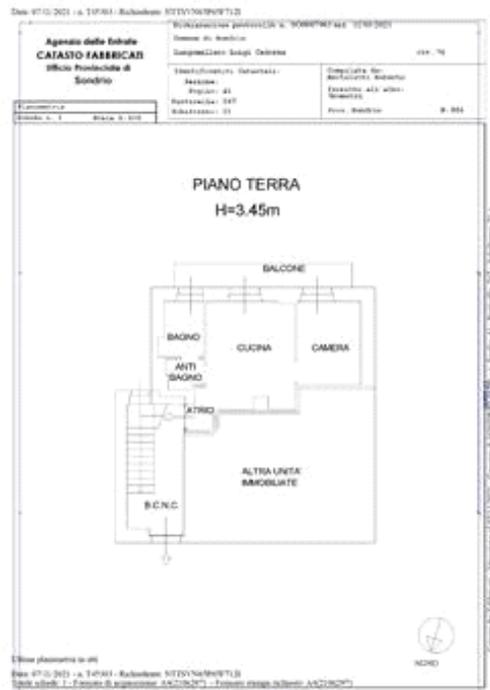
Certificazione APE N. 1406100011421 registrata in data 13/03/2021

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento - sub 21 - mq 47 x €900,00 = €42.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Varie su immobiliare.it , osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia Entrate

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	ufficio	44,00	66,00	78.100,00	78.100,00
B	appartamento	0,00	0,00	42.300,00	42.300,00
				120.400,00 €	120.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.900,00**

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:	€ 116.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a SONDRIO Via Colombaro per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 60 restanti

Piccolo magazzino (adibito a autorimessa) al primo piano interrato del Condominio La Garberia, in zona centrale. Edificio costituito da unità commerciali, residenziali e uffici, con autorimessa interrata. Costruito tra 1984 e il 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Colombaro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Area di manovra, sub 15, terrapieno, sub 17

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

B **cantina** a SONDRIO Via Colombaro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo vano al primo piano interrato del Condominio La Garberia, in zona centrale. Edificio costituito da unità commerciali, residenziali e uffici, con autorimessa interrata e spazi accessori. Costruito tra 1984 e il 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 3,25 Euro, indirizzo catastale: Via Colombaro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Area di manovra, sub 16, terrapieno, aerazione.

Nel titolo edilizio riguardante le opere per ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi il vano compare come spazio delimitante l'aerazione dell'autorimessa condominiale. Non è stato possibile effettuare l'accesso per mancanza delle chiavi

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.500,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 2+2, stipulato il 04/05/2017, con scadenza il 30/04/2019, registrato il 11/07/2017 a Sondrio ai nn. 002143 serie3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1440,00 + IVA.

Usò autorimessa e ripostiglio

In caso di vendita prima della scadenza del contratto la parte conduttrice lascerà libero il garage entro tre mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta vendita.

Le spese condominiali sono a carico della parte locataria.

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, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 80/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2340000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	€ 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 80,52
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 33 mapp 476 sub 16.

Pervenuto per un diritto di superficie con atto di compravendita del 05/11/1993 di repertorio 100661 notaio F. Surace trascritto a Sondrio il 26/11/1993 ai nn 9863/8180 (proprietà superficciaria nonvantovennale decorrente dal 2 maggio 1983).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 33 mapp 476 sub 17.

Pervenuto con atto di compravendita rep 72837 notaio Lucia Balconi trascritto a Sondrio il 12/05/1994 ai nn 4191/3415

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione a Costruire N. **15113** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica, presentata il 26/04/1983, rilasciata il 25/01/1984 con il n. Reg. 9/c di protocollo, agibilità del 07/09/1988 con il n. 4387 di protocollo

Denuncia di inizio attività artt 41 e 42 LR 11.3.2005 N. **33522** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento alla normativa di prevenzione incendi autorimesse interrte, presentata il 10/11/2010 con il n. 33522 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimesse interrte Fg 33 mapp 476.

Certificato di prevenzione incendi SCIA - Attestazione rinnovo periodico Rif Pratica 11813 prot. 6877 del 05/07/2019 riferimento SCIA 25/09/2014 prot. 7820 e 11/04/2017 prot. 3117 Validità fino al 25/09/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 40 in data 06/06/2011; n° 81 in data 28/11/2014; n. 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TUF - Tessuti Urbani del Nucleo centrale di Fondovalle. Il titolo è riferito solamente al Zona 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella visura catastale il diritto reale del sub 16 è erroneamente indicato per la piena proprietà,

anzichè, come derivante dal titolo, per il diritto di superficie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a autorimessa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg 33 mapp 476 sub 16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA COLOMBARO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SONDRIO Via Colombaro per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 60 restanti

Piccolo magazzino (adibito a autorimessa) al primo piano interrato del Condominio La Garberia, in zona centrale. Edificio costituito da unità commerciali, residenziali e uffici, con autorimessa interrata. Costruito tra 1984 e il 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Colombaro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Area di manovra, sub 15, terrapieno, sub 17

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra - Museo Valtellinese di Arte e Storia - Via dei Terrazzamenti - Sentiero Valtellina.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

sub 16 - Piccolo magazzino a pianta irregolare, con strutture in CA e tamponamenti in blocchi di CLS, dotato di serranda basculante, facente parte del complesso denominato La Garberia.

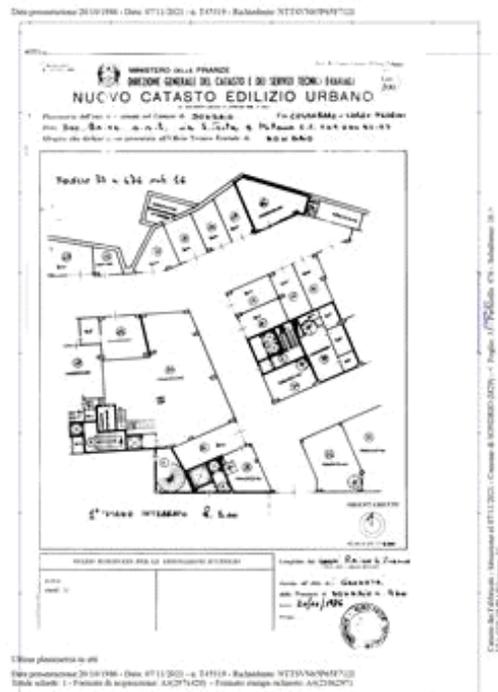
Il locale, censito come magazzino, è indicato con destinazione autorimessa nella pratica edilizia allegata alla richiesta del Certificato di Prevenzione incendi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE ATTUALE RESIDUO

sub 16 - Magazzino (box) mq 39,00 x €/mq 950,00 = € 37.050,00 (riferito agli anni residui di superficie di 60 anni su 99 anni)

Valore originario attualizzato €37.050,00 / 60anni x 99 anni = €61.132,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.132,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.132,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.050,00**

BENI IN SONDRIO VIA COLOMBARO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SONDRIO Via Colombaro per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo vano al primo piano interrato del Condominio La Garberia, in zona centrale. Edificio costituito da unità commerciali, residenziali e uffici, con autorimessa interrata e spazi accessori. Costruito tra 1984 e il 1987

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 3,25 Euro, indirizzo catastale: Via Colombaro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Area di manovra, sub 16, terrapieno, aerazione.

Nel titolo edilizio riguardante le opere per ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi il vano compare come spazio delimitante l'aerazione dell'autorimessa condominiale. Non è stato possibile effettuare l'accesso per mancanza delle chiavi

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra - Museo Valtellinese di Arte e Storia - Via dei Terrazzamenti - Sentiero Valtellina.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale, censito come ripostiglio, è indicato come spazio delimitante l'aerazione dell'autorimessa nella pratica edilizia allegata alla richiesta del Certificato di Prevenzione incendi.

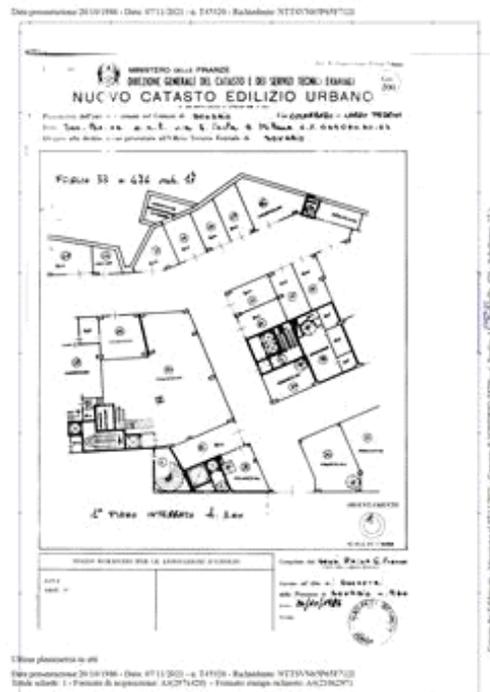
Non è stato possibile effettuare l'accesso per mancanza delle chiavi.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

sub 17 - ripostiglio

Valore di Mercato mq 3 x €650,00 = 1.950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	box singolo	0,00	0,00	61.132,50	37.050,00
B	cantina	0,00	0,00	1.950,00	1.950,00
				63.082,50 €	39.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.500,00**

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: **€ 38.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SONDRIO Vicolo Dusdei 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo negozio nel centro storico del Comune di Sondrio, costituito da unico locale più antiservizio e servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 863 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 28 mq, rendita 464,19 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Dusedei n. 14, piano: T
Coerenze: Vicolo Dusdei, area di pertinenza, altra UIU e mappale 438

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.200,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 80/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2340000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000,00.

Importo capitale: 250000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

Pervenuto con atto di compravendita in data 05/10/1995 n. 110358 notaio F. Surace, trascritto a Sondrio il 25/10/1995 ai nn. 9593/7973

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Conessione edilizia N. **17268**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a C.E. n 124/c del 24/10/1990, presentata il 09/10/1992, rilasciata il 12/01/1993 con il n. 4/c di protocollo. Licenza d'uso prot 14515 del 31 agosto 1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°40 in data 06/06/2011; n°81 in data 28/11/2014; n° 43 in data 20/07/2017., l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VICOLO DUSDEI 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SONDRIO Vicolo Dusdei 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo negozio nel centro storico del Comune di Sondrio, costituito da unico locale più antiservizio e servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 863 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 16, consistenza 28 mq, rendita 464,19 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Dusedi n. 14, piano: T
Coerenze: Vicolo Dusdei, area di pertinenza, altra UIU e mappale 438

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo negozio nel Centro Storico del Comune di Sondrio, in stabile d'epoca ristrutturato Unità commerciale costituita da unico locale più antiservizio e servizio; dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas e termosifoni.

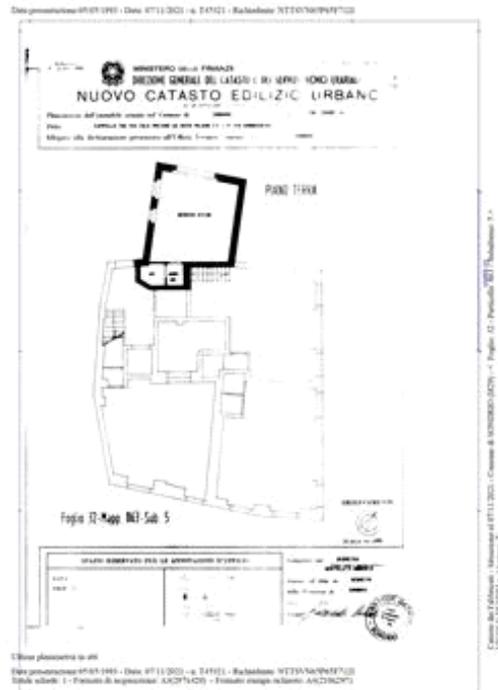
Vetrina con serramento e porta di ingresso il legno, con vetrocamera; pavimento in pietra levigata; servizio igienico con pavimento e rivestimento in monocottura

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Negoziato a Fg 32 mappale 863 sub 5

MQ 36,00 x €/mq 1700,00 = €61.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	61.200,00	61.200,00
				61.200,00 €	61.200,00 €

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: **€ 61.200,00**

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 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: **€ 61.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SONDRIO Via Romegialli, della superficie commerciale di **125,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali dismessi e wc, con strutture pericolanti, posti in contrada cantone, tra Via Romegialli e la superiore Via Baiacca

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 26 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 1.021,29 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Baiacca, mappale 28, mappale 27, mappale 25, mappale 24

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegialli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Mapp. 26 sub 11- corte mappale 27

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.025,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 80/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2340000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

Immobili pervenuti a _____ con atto di compravendita in data 01/02/1991 di rep. 46093 Notaio Lucia Balconi trascritto a Sondrio il 04/02/1991 ai nn 1519/1350

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria N. **7730-562**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/06/1986, rilasciata il 23/03/1991 con il n. reg 633/S di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°40 in data 06/06/2011; n°81 in data 28/11/2014; n° 43 in data 20/07/2017., l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SONDRIO Via Romegialli, della superficie commerciale di **125,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali dismessi e wc, con strutture pericolanti, posti in contrada cantone, tra Via Romegialli e la superiore Via Baiacca

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 26 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 1.021,29 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Baiacca, mappale 28, mappale 27, mappale 25, mappale 24

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, i parcheggi sono

non risultando rasterizzata in catasto, e corrisponde ai disegni allegati ai titoli edilizi

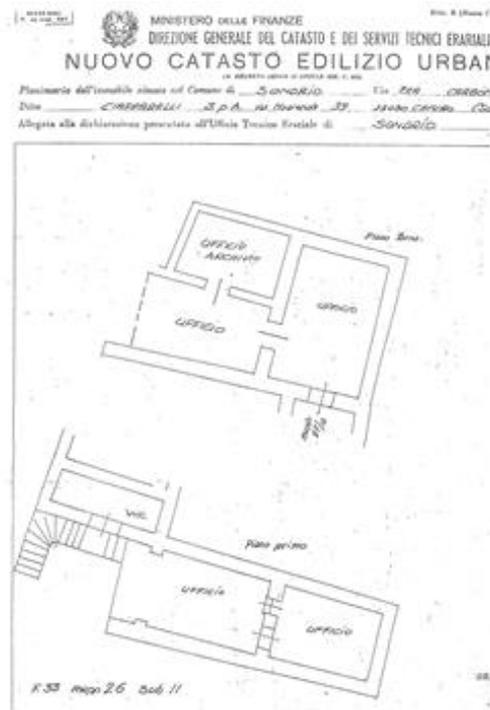


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani inagibili destinati ad uso ufficio	125,70	x	100 %	=	125,70
Totale:	125,70				125,70



ACCESSORI:

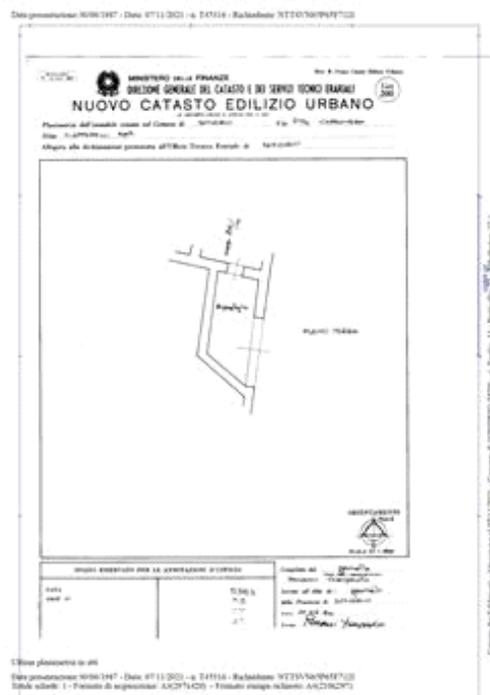
cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegialli, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Mapp. 26 sub 11- corte mappale 27

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Cantina	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fg. 33 mappale 26 sub 11 - Uffici inagibili - mq 125,70 x 250,00 = €31.425,00

Fg. 33 mappale 27 sub 12 - Accessorio - mq 16 x €225,00 = €3.600,00

Totale €31.425.000,00 + €3.600,00 = €35.025,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.025,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	ufficio	125,70	25,00	35.025,00	35.025,00
				35.025,00 €	35.025,00 €

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: **€ 35.025,00**

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: **€ 35.025,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Ristorante** a SONDRIO Piazzetta Carbonera, quartiere Cantone per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locali ad uso commerciale adibiti ad attività di ristorazione, a piano terra dell'edificio ubicato nell'antica Contrada Cantone, Piazzetta Carbonera/angolo Via Romegialli, con cantine nel piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 17, consistenza 300 mq, rendita 5.794,65 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegialli, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 24, mappale 25 sub 19, Via Romegialli, Piazzetta Carbonera, mapp.23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

A.1 **altro fabbricato**, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 25 sub 18, mapp. 24 e mapp. 26

A.2 **altro fabbricato**, composto da Lastrico solare.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 24, mappale 26 sub 11, mappale 27 sub 12, mappale 25 ex sub 3 erroneamente indicato in visura come piano 3

A.3 **altro fabbricato**, composto da Magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 215 mq, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegialli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Giuseppe Romegialli, mappali 27-26-24 e mapp. 25 sub 18

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	493,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 667.155,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 667.155,00

Data della valutazione: 17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/08/2014, con scadenza il 31/07/2020, registrato il 29/08/2014 a Sondrio ai nn. 1859 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 42.000,00.

Canone ridotto a seguito perdurare emergenza coronavirus con scrittura privata del 23/3/2022 a € 2.500,00 mensili per i soli mesi da marzo a settembre dell'anno 2022, per un totale di €35.000,00 per l'anno 2022.

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, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 80/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2340000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione, con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 136726 di repertorio, trascritto il 31/08/2000 a Sondrio ai nn. 7618/9351.

A) Fg. 33 mapp. 25 sub 13, bene pervenuto con atto di compravendita Notaio F. Suraca in data 04/10/1990 rep. 86716 trascritto a Sondrio il 27/10/1990 ai nn. 9385/7632 B) Fg. 33 mapp. 25 subb 14-18-19, beni pervenuti con atto di compravendita in data 01/02/1991 rep. 46093 Notaio Lucia Balconi trascritto a Sondrio il 04/02/1991 ai nn. 1518/1350

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **10258**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di Risanamento conservativo, rilasciata il 23/01/1989 con il n. reg. 13/a di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg 33 mapp 25 sub 11 e 13

Concessione Edilizia N. **867**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione parziale pianto terra, rilasciata il 03/02/1989 con il n. 91/C di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano Terra Fg 33 mapp. 25

Concessione in sanatoria N. **7730-562**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/06/1986, rilasciata il 23/03/1991 con il n. 633/S di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 40 in data 06/06/2011; n° 81 in data 28/11/2014; n. 43 in data 20/07/2017, l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione vano centrale termica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Fg 33 mapp. 25 sub 19

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Fg 33 mapp. 25 sub 19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO PIAZZETTA CARBONERA, QUARTIERE CANTONE

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante a SONDRIO Piazzetta Carbonera, quartiere Cantone per la quota di 1/1 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

Locali ad uso commerciale adibiti ad attività di ristorazione, a piano terra dell'edificio ubicato nell'antica Contrada Cantone, Piazzetta Carbonera/angolo Via Romegialli, con cantine nel piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 17, consistenza 300 mq, rendita 5.794,65 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegialli, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappale 24, mappale 25 sub 19, Via Romegialli, Piazzetta Carbonera, mapp.23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra - Museo Valtellinese di Arte e Storia - Via dei Terrazzamenti - Sentiero Valtellina.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali ad uso attività di ristorazione, posta in un antico edificio in Contrada Cantone, Piazzetta Carbonera angolo Via Romegialli, frutto di vari accorpamenti e ampliamenti, e rimaneggiamenti.

L'unità commerciale si compone di vari locali situati a Piano Terra, alcuni dei quali con caratteristici locali a volta, a cui si accede da Via Romegialli attraverso un importante portale settecentesco in pietra lavorata con portone in legno, ed è costituita da ingresso con bussola, tre disimpegni, quattro sale da pranzo, altro disimpegno, spaziosa cucina, due blocchi di servizi con antiservizi, un Wc con annesso ripostiglio; dal disimpegno centrale si accede alla scala che conduce al piano interrato, dove si trovano due vani cantina con soffitto a volta.

Finiture interne in normale stato di manutenzione

Finiture esterne (facciate, serramenti) in mediocre stato di conservazione.

Immobile di valore storico in zona urbanistica Nucleo di Antica Formazione.





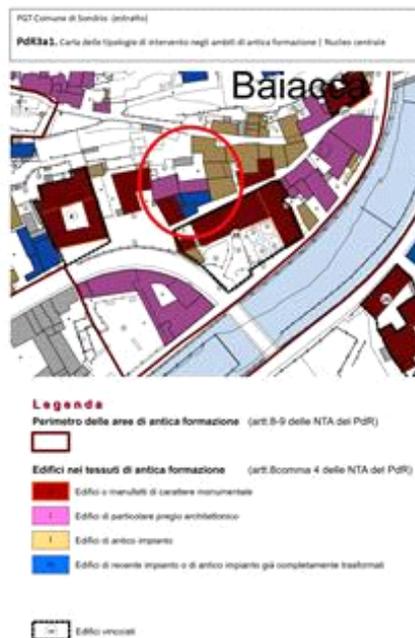
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



**ACCESSORI:**

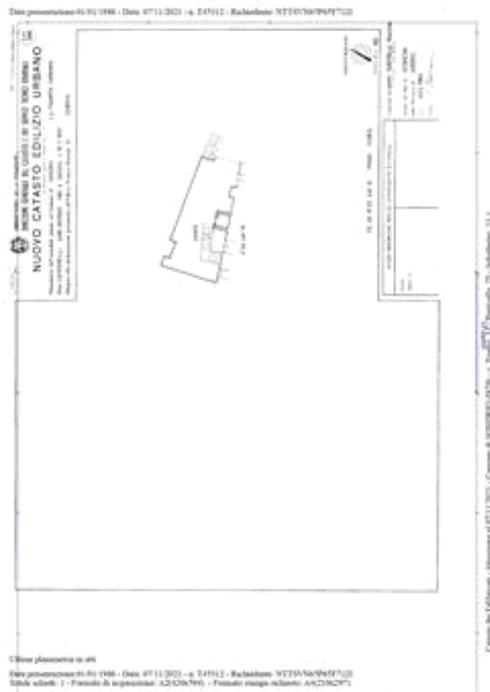
altro fabbricato, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 25 sub 18, mapp. 24 e mapp. 26

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Andito di accesso intercluso	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00





altro fabbricato, composto da Lastrico solare.
 Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Piazzetta Carbonera, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: mappale 24, mappale 26 sub 11, mappale 27 sub 12, mappale 25 ex sub 3 erroneamente indicato in visura come piano 3

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare e tettoia	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00





altro fabbricato, composto da Magazzino.
 Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 215 mq, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Romegiali, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Via Giuseppe Romegiali, mappali 27-26-24 e mapp. 25 sub 18

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito commerciale	308,00	x	100 %	=	308,00
Totale:	308,00				308,00







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

UNITA' PRINCIPALE

Fg 33 mapp. 25 sub 18

- Ristorante e servizi annessi - MQ 364 x €/mq 1.600,00 = 582.400,00

ACCESSORI

Fg 33 mapp. 25 sub 13

- Andito intercluso - MQ 37 x €/mq 85,00 = €3.145,00

Fg 33 mapp. 25 sub 14 - Lastrico Solare

- superficie scoperta - MQ 138 x €/mq 100,00 = €13.800,00

- superficie coperta tettoia MQ 37 x €130,00 = €4.810,00

Fg 33 mapp 25 sub 19

- magazzini e tettoia - MQ 215 x €/mq 300,00 = €64.500,00

N.B. La valutazione dell'unità principale è confermata dalla capitalizzazione del canone di locazione pari a 35.000,00 €/anno e un tasso di capitalizzazione del 6%,
da cui $V=A/r = €35.000,00/0,06 = €583.333,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **668.655,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 668.655,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 668.655,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Ristorante	0,00	493,00	668.655,00	668.655,00
				668.655,00 €	668.655,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 667.155,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

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:	€ 667.155,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a TIRANO Viale Italia, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio al secondo piano del Condominio Galleria in Viale Italia, composto da ingresso con piccola area reception, servizi, disimpegno e due vani ad uso direzionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 378 sub. 154 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 794,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 155 BCNC sub 164, sub 171

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.800,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2017, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 21/09/2022 a Sondrio ai nn. 002144 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3660,00 + IVA.

Canone annuo 3660,00 + IVA da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di €915,00+IVA

Contratto ceduto in data 18/01/2021 con assenso del 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 205904/28161 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 ai nn. 80/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2340000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 2 anni e 18 giorni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di Notaio F. Surace ai nn. 208389/29460 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13512/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 425000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 05/07/2021 a Sondrio ai nn. 8804/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2006), con atto stipulato il 19/05/2006 a firma di Notaio Schiantarelli G.D ai nn. 98426/30762 di repertorio, trascritto il 22/05/2006 a Sondrio ai nn. 7167/5641

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 22 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 20/01/1978 con il n. 824 di protocollo, rilasciata il 22/12/1978 con il n. 22 di protocollo, agibilità del 16/12/1982

Concessione Edilizia N. 169, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione numero unità abitative, presentata il 08/10/1997 con il n. 018032 di protocollo, rilasciata il 17/12/1997 con il n. 169/1997 di protocollo, agibilità del 29/11/1999 con il n. 66 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Tirano Fg. 34 mappale 378 sub 154 (ex sub 22)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione disimpegno servizio igienico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: costruzione tavolato, fornitura e posa porta

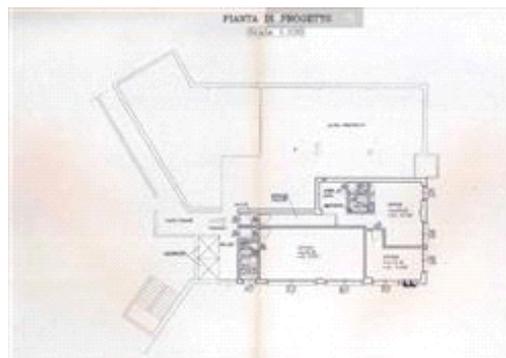
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere Edili: €1.000,00
- pratiche edilizie: €1.300,00
- pratiche catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Tirano Fg 34 mapp 378 sub 154



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN TIRANO VIALE ITALIA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a TIRANO Viale Italia, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio al secondo piano del Condominio Galleria in Viale Italia, composto da ingresso con piccola area reception, servizi, disimpegno e due vani ad uso direzionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 378 sub. 154 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 794,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Italia, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 155 BCNC sub 164, sub 171

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Madonna di Tirano - Ferrovia del Bernina (Sito Unesco).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio al secondo piano del condominio Galleria in Viale Italia, edificio in posizione centrale, con spazi commerciali e direzionali e residenziali costruito tra il 1978 e il 1982, servito da ascensori e da teleriscaldamento

Unità Immobiliare ricavata dal frazionamento del precedente sub 22, ed è composta da ingresso con piccola area reception, servizi, disimpegno e due vani ad uso direzionale.

In buono stato di manutenzione, pavimenti in moquette, serramenti con vetrocamera, porte interne tamburate, parzialmente controsoffittato con doghe in alluminio; impianto di riscaldamento ad aria con apparecchi ventilconvettori.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	64,00	x	100 %	=	64,00

Totale:	64,00	64,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fg 34 mapp. 378 sub 154

MQ 64 x €mq 1.400,00 = €89.600,00

corenete cn il valore di capitalizzazione della rendita da locazione pari a $V=a/r = €3.660,00/0,04 = € 91.500,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	ufficio	64,00	0,00	89.600,00	89.600,00
				89.600,00 €	89.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.800,00**

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: **€ 86.800,00**

data 17/04/2023

il tecnico incaricato
SILVANA ONETTI