



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA DANIELA BOSIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

RENATO BERTOLINI

CF:BRTRNT72C17F712B

con studio in MORBEGNO (SO) VIA EUGENIO MORELLI 18

telefono: 0342615234

email: rebertolini@libero.it

PEC: renato.bertolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TEGLIO VIALE MORELLI EUGENIO 6, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 304 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 737,50 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio n° 6, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.400,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 RETTIFICA INTESTAZIONE ATTUALITA' (dal 20/11/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 28/12/1990 fino al 04/10/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 04/10/1991 fino al 20/11/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **8-1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSE, rilasciata il 14/03/1989 con il n. 2226 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **12C-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO VOLUMETRICO EDIFICIO, rilasciata il 04/07/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIALE MORELLI EUGENIO 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozi a TEGLIO VIALE MORELLI EUGENIO 6, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

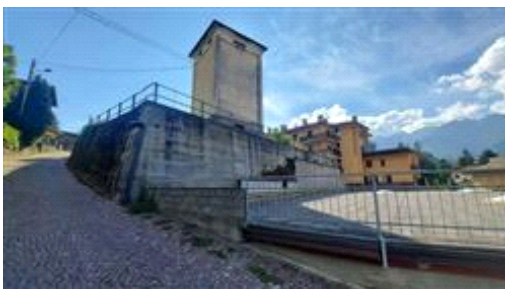
- foglio 48 particella 304 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 85 mq, rendita 737,50 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio n° 6, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozi al piano terra in buone condizioni composto da locale negozio, disimpegno e bagno

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
negozio con servizi	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00

Pianta Piano Terra

H. mt. 3,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

98.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione valore per affitto	-19.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.400,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.400,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valori OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	98,00	0,00	78.400,00	78.400,00
				78.400,00 €	78.400,00 €

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: **€ 78.400,00****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: **€ 78.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 304 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze: da nord in sesno orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 RETTIFICA INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (dal 20/11/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 28/12/1990 fino al 04/10/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 04/10/1991 fino al 20/11/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **12C-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI AUMENTO VOLUMETICO EDIFICIO, rilasciata il 04/07/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicato servizio igienico che non è presente allo stato attuale

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MORELLI EUGENIO 6

NEGOZIO

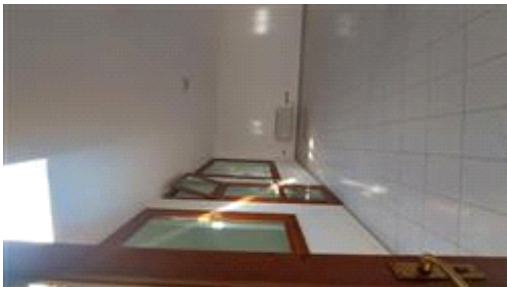
DI CUI AL PUNTO A

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

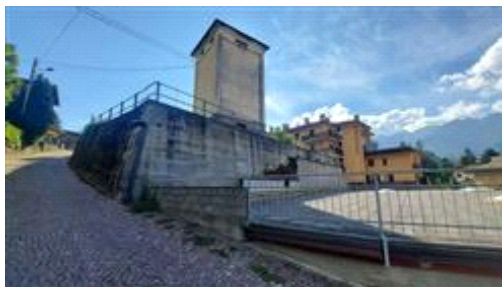
- foglio 48 particella 304 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozio al piano terra coposta da locale unico in buone condizioni

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
NEGOZIO E SERVIZI	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

Pianta Piano Terra
H. mt. 3,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
LOCAZIONE	-17.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

valutazioni OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	85,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 304 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 919,71 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.200,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 RETTIFICA INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (dal 20/11/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 28/12/1990 fino al 04/10/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 04/10/1991 fino al 20/11/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **12C-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO VOLUMETRICO EDIFICIO, rilasciata il 04/07/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **285-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO, presentata il 25/10/2006 con il n. 13537 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MORELLI EUGENIO 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 304 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 106 mq, rendita 919,71 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario strada, mapp 303, mapp, 934, mapp 309, mapp 805, mapp 621, mapp 305

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

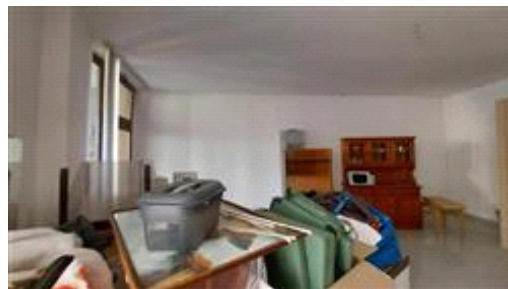
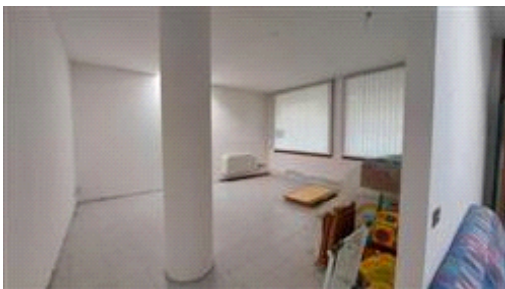
stato di manutenzione generale:

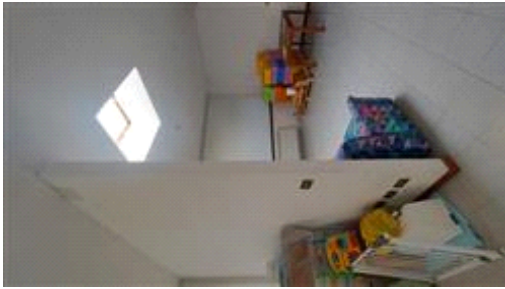
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziò al piano terra in buone condizioni costituito da 2 locali e servizi





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
negozio	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00

Pianta Piano Terra
H. mt. 3,00



10/03/2022 - Comune di PISTOIA (PR) - Foglio 108 - Particella 108 - Subalterno 11 -

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valori OMI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **124.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	124,00	0,00	124.000,00	124.000,00
				124.000,00 €	124.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
LOCAZIONE	-20% -24.800,00
24.800,00 €	

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: **€ 99.200,00****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: **€ 99.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 309 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 45 mq, rendita 838,98 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
 Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

*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 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' (dal 20/11/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 22/08/1990 fino al 09/07/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 09/07/1991 fino al 20/11/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. **139-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO ESISTENTE , rilasciata il 27/08/1968

CONCESSIONE EDILIZIA N. **74-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO USO RESIDENZIALE, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 6203 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 74-1978, rilasciata il 19/05/1980

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **04-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 27/06/1988

AGIBILITA' N. **AG 1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CE 04-1985, agibilità

del 23/03/1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **158-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO INTERRATO E APERTURA PORTA PIANO RIALZATO, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 4530 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **168-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -, presentata il 18/04/2001 con il n. 5066 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **55-2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON SISTEMAZIONE INTERNA LOCALI, presentata il 26/04/2013 con il n. 4403 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MORELLI EUGENIO 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

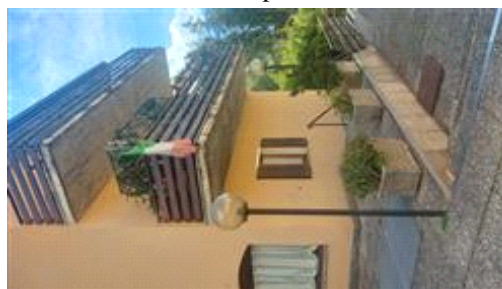
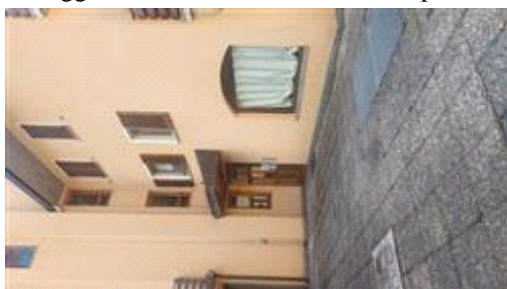
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 309 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 45 mq, rendita 838,98 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SONDRIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

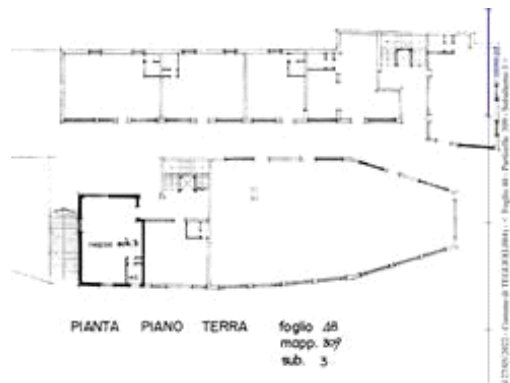
Negoziato costituito da locale e servizi

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
negozio	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valutazioni OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	52,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 309 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 47 mq, rendita 876,27 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 SCRITTURA PRIVATA (dal 30/09/1992)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE (dal 14/03/1991 fino al 09/09/1992)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **139-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, rilasciata il 27/08/1968

CONCESSIONE EDILIZIA N. **74-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO USO RESIDENZIALE, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 6203 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

VARIANTE CE 74-1978, rilasciata il 19/05/1980

CONCESSION EDILIZIA IN SANATORIA N. **04-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 27/06/1988

AGIBILTA' N. **AG-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CE 04-1985, rilasciata il 23/03/1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **158-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO INTERRATO E APERTURA PORTA PIANO RIALZATO, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 4530 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **168-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -, presentata il 18/04/2001 con il n. 5066 di protocollo

AGIBILITA' N. **AG-2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA 11-2007, rilasciata il 20/02/2007 con il n. 2602 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MORELLI EUGENIO 6

NEGOZIO

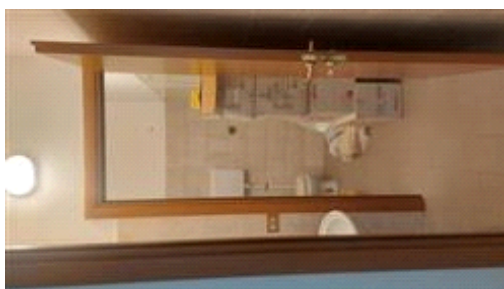
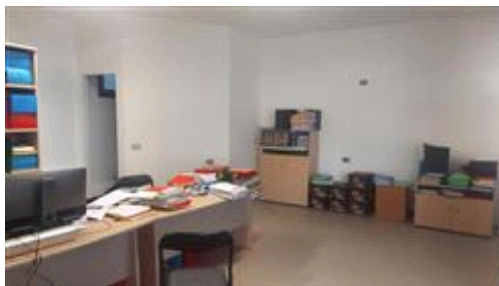
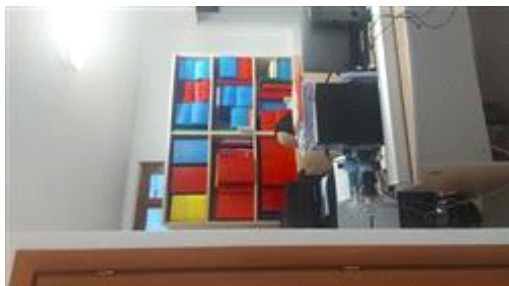
DI CUI AL PUNTO A

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

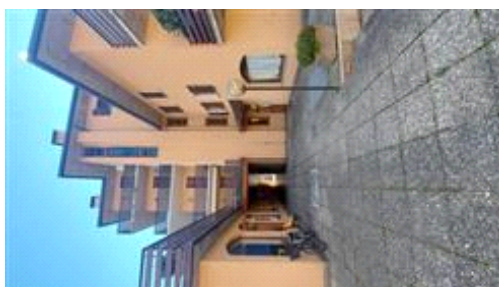
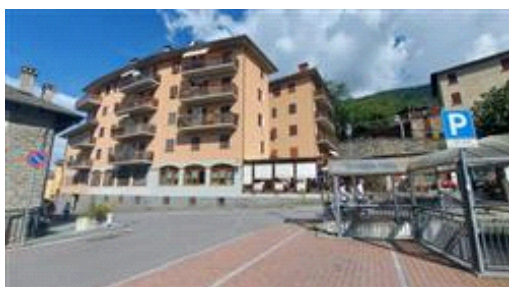
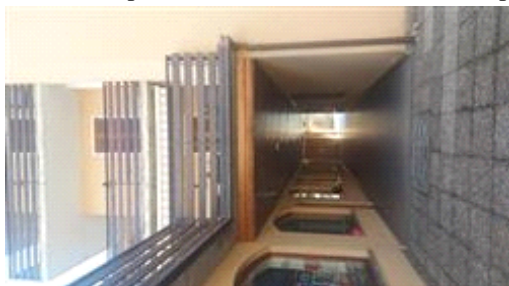
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 309 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 47 mq, rendita 876,27 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozi con servizi

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
negozi	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazioni OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	55,00	0,00	55.000,00	55.000,00
				55.000,00 €	55.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
locazione	-20% -11.000,00
11.000,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CANTINA

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

- foglio 48 particella 309 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: S1
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.600,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 SCRITTURA PRIVATA (dal 30/09/1992)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE (dal 14/03/1991 fino al 30/09/1992)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **139-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, rilasciata il 27/08/1968

CONCESSIONE EDILIZIA N. **74-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO USO RESIDENZIALE, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 6203 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

VARIANTE CE 74-1978, rilasciata il 19/05/1980

CONCESSION EDILIZIA IN SANATORIA N. **04-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE , rilasciata il 27/06/1988

AGIBILITA' N. **AG-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CE 04-1985, rilasciata il 23/03/1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **158-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO INTERRATO E APERTURA PORTA PIANO RIALZATO, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 4530 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **168-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -, presentata il 18/04/2001 con il n. 5066 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MORELLI EUGENIO 6

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1

di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
CANTINA

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

- foglio 48 particella 309 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: S1
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina indipendente con accesso da disimpegno comune

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
cantina	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	4,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valori OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	2,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
locazione	-20%
	-400,00
	400,00 €

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: **€ 1.600,00**

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: **€ 1.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 309 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 116 mq, rendita 2.162,71 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.400,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/11/2000, con scadenza il 01/11/2024, registrato il 10/11/2003 a SONDRIO ai nn. 6951 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12911,43

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 VARIAZIONE (dal 02/08/2021)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 09/03/1988 fino al 22/08/1990)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE (dal 22/08/1990 fino al 30/09/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal 30/09/1992 fino al 02/08/2021)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULL OSTA N. **133-1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, rilasciata il 27/08/1968

CONCESSIONE EDILIZIA N. **74-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO USO RESIDENZIALE, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 6203 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

VARIANTE CE 74-1978, rilasciata il 19/05/1980

CONCESSION EDILIZIA IN SANATORIA N. **04-1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 27/06/1988

AGIBILITA' N. **AG-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CE 04-1985, rilasciata il 23/03/1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **158-1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE PIANO INTERRATO E APERTURA PORTA PIANO RIALZATO, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 4530 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **168-2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di -, presentata il 18/04/2001 con il n. 5066 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MORELLI EUGENIO 6

NEGOZIO

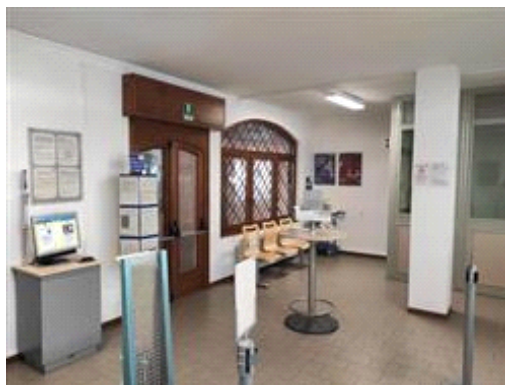
DI CUI AL PUNTO A

negozio a TEGLIO Via Morelli Eugenio 6, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di

1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
NEGOZIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 309 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 116 mq, rendita 2.162,71 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio 6, piano: T
Coerenze: Da nord in senso orario mapp. 304, 934, 303, strada, 808, 806, 800,805



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozi con servizi, magazzino e archivio

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
negozi	158,00	x	100 %	=	158,00
Totale:	158,00				158,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **158.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 158.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazioni OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	158,00	0,00	158.000,00	158.000,00
				158.000,00 €	158.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
locazione	-20% -31.600,00
31.600,00 €	

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: **€ 126.400,00**

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:	€ 126.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A autorimesse in diritto di superficie a TEGLIO Via Merelli Eugenio snc, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 16 anni, di cui 83 restanti
AUTORIMESSA

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

- foglio 48 particella 337 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 69 mq, rendita 156,80 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio snc, piano: S1
Coerenze: Strada, mapp 338, strada, mapp 901, 762, 761, 763, 334

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.900,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 26/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 550000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 COMPRAVENDITA (dal 30/07/2004)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 18/02/2004 fino al 30/07/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUTORIMESSE, rilasciata il 19/03/2003 con il n. 3538 di protocollo

CONCESSION EDILIZIA N. **97-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

VARINATE CE 45-2003, rilasciata il 19/05/2003 con il n. 6256 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **298-2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/12/2003 con il n. 13810 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **154-2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MIGLIORAMENTO FRUIZIONE PUBBLICA, presentata il 27/05/2004 con il n. 6141 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **172-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COPERTURA RAMPA E SCALA ACCESSO AUTORIMESSE INTERRATE, rilasciata il 03/11/2006 con il n. 13899 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA MERELLI EUGENIO SNC

AUTORIMESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

DI CUI AL PUNTO A

autorimesse in diritto di superficie a TEGLIO Via Merelli Eugenio snc, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 16 anni, di cui 83 restanti

AUTORIMESSA

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

- foglio 48 particella 337 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 69 mq, rendita 156,80 Euro, indirizzo catastale: Via Morelli Eugenio snc, piano: S1
Coerenze: Strada, mapp 338, strada, mapp 901, 762, 761, 763, 334



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa costituita da 4 posti auto

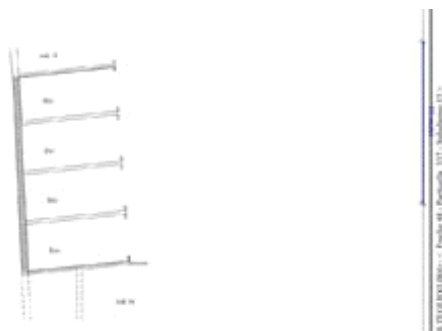
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

AUTORIMESSA	79,00	x	50 %	=	39,50
Totale:	79,00				39,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	autorimesse in diritto di superficie	39,50	0,00	6.000,00	31.125,00
				6.000,00 €	31.125,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
locazione	-20% -6.225,00
6.225,00 €	

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: € 24.900,00

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: € 24.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TEGLIO VIA CAREC' 5, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 762 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Carec' 5, piano: 1-2
Coerenze: da nord ins enso orario mapp. 222, 709, 224, 226, 616, 283, strada, 280, 716

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.600,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2028, registrato il 22/09/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000.

Contratto che comprende altri immobili ora elencati:

- 1) teglio fg 28 mapp 762 su. 23
- 2) teglio fg. 48 mapp 304 sub 14-15-16-17
- 3) teglio fg. 48 mapp. 309 sub. 32
- 4) teglio fg. 48 mapp. 337 sub 15

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 22/05/2007 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 270000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 COSTITUZIONE (dal 13/07/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **179-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO USO PRODUTTIVO, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 9226 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4-1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 179-89, rilasciata il 12/09/1996 con il n. 11567 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **91-2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

COSTRUZIONE MURO DI CINTA, SCALA DI ACCESSO E COMPLETAMENTO COPERTURA FABBRICATO, rilasciata il 09/04/2002 con il n. 4432 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **134-2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA RIPERTITORI TELEFONICI, presentata il 27/07/2005 con il n. 8631 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **300-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, rilasciata il 28/06/2007 con il n. 8827 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **266-2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PDC 300-2006, presentata il 14/10/2008 con il n. 13281 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **64-2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE ESTERNE, AUMENTO VOLUMETRICO E REALIZZAZIONE FABBRICATO DI PERTINENZA, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 6462 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **144-2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI AMPLIAMENTO FINESTRA SUL LATO SUD E TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA FINESTRA SUL LATO NORD, presentata il 08/07/2011 con il n. 8450 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **24-02-2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE INTERNA, presentata il 24/02/2017 con il n. 1884 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'appartamento residenziale è in corso di completamento interno e non ha lavori conclusi per la parte delle finiture e impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA CAREC' 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TEGLIO VIA CAREC' 5, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 762 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Carec' 5, piano: 1-2
Coerenze: da nord ins enso orario mapp. 222, 709, 224, 226, 616, 283, strada, 280, 716



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento costituito da zona giorno al piano primo con servizi e zona notte al piano secondo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

Piano 1 Sottostrada



Piano Primo



Piano Secondo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazioni OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
locazione	-20% -8.400,00
8.400,00 €	

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: **€ 33.600,00**

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: **€ 33.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito agricolo** a TEGLIO VIA CAREC' 5, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DEPOSITO AGRICOLO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 762 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.335,00 Euro, indirizzo catastale: Via Carec' 5, piano: s2
Coerenze: da nord in senso orario mapp 222,709,224,226,616,283, strada, 280,716

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	545,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 216.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 216.000,00
Data della valutazione:	14/11/2022

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 01/05/2020, con scadenza il 30/04/2028, registrato il 20/05/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1000

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 22/05/2007 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo capitale: 270000.
Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 , trascritta il 11/02/2022 a SONDRIO ai nn. 1608/1223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI SONDRIO

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 CONFERIMENTO SOCIETA' (dal 15/06/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 13/05/1995 fino al 18/04/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSION EDILIZIA N. **179-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO USO PRODUTTIVO, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 9226 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4-1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 179-89, rilasciata il 12/09/1996 con il n. 11567 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **91-2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE MURO DI CINTA, SCALA DI ACCESSO E COMPLETAMENTO COPERTURA FABBRICATO, rilasciata il 09/04/2002 con il n. 4432 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **102C-1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO ALTEZZA UTILE INTERRATO

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **134-2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA RIPERTITORI TELEFONICI, presentata il 27/07/2005 con il n. 8631 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **300-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, rilasciata il 28/06/2007 con il n. 8827 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **266-2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PDC 300-2006, presentata il 14/10/2008 con il n. 13281 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **64-2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE ESTERNE, AUMENTO VOLUMETRICO E REALIZZAZIONE FABBRICATO DI PERTINENZA, rilasciata il 08/06/2010 con il n. 6462 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **144-2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI AMPLIAMENTO FINESTRA SUL LATO SUD E TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA FINESTRA SUL LATO NORD, presentata il 08/07/2011 con il n. 8450 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **24-02-2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE INTERNA, presentata il 24/02/2017 con il n. 1884 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA CAREC' 5

DEPOSITO AGRICOLO

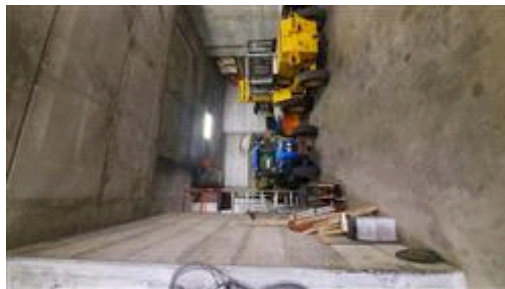
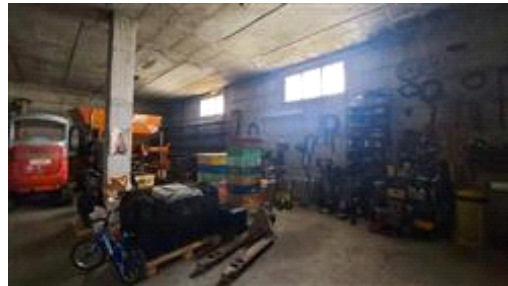
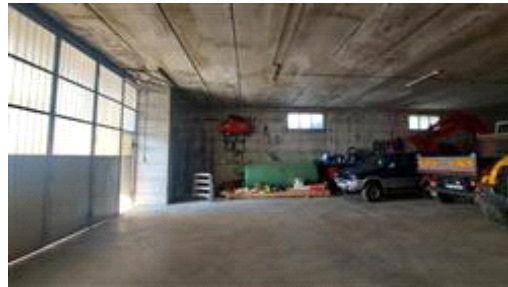
DI CUI AL PUNTO A

deposito agricolo a TEGLIO VIA CAREC' 5, della superficie commerciale di **545,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DEPOSITO AGRICOLO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 762 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.335,00 Euro, indirizzo catastale: Via Carec' 5, piano: s2
Coerenze: da nord in senso orario mapp 222,709,224,226,616,283, strada, 280,716



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

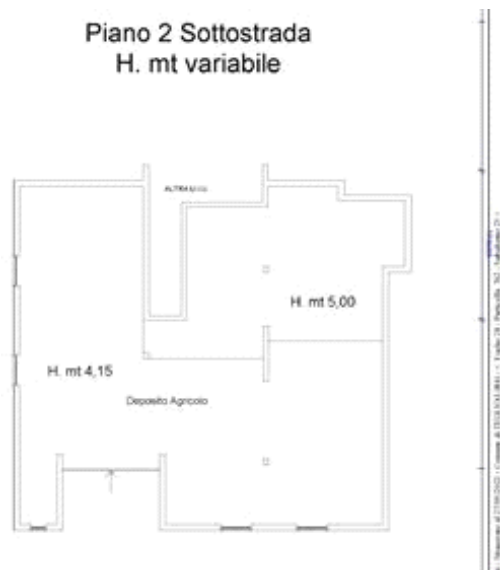
Deposito agricolo composto da ampio e alto localone

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
deposito agricolo	545,00	x	100 %	=	545,00
Totale:	545,00				545,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **270.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 270.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 270.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valori OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito agricolo	545,00	0,00	270.000,00	270.000,00
				270.000,00 €	270.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
locazione	-20% -54.000,00

54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 216.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 216.000,00**

data 14/11/2022

il tecnico incaricato
RENATO BERTOLINI