



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
VALENTINA RATTAZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2022

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 78/2021

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

A appartamento a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
 INTERO FABBRICATO D'ABITAZIONE, ubicato nel Nucleo di Antica Formazione denominato "CONTRADA DOSSO"; edificio ristrutturato negli anni '80; libero su tre lati, si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra. PS1-T-1 - Unità immobiliare dotata di BOX singolo al piano seminterrato, accessibile direttamente dalla pubblica via.

Individuata nel PGT come Unità di Rilevamento n. 29 Classe di Intervento C - Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,55-2,60. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 451 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1-T-1, intestato a !
 Coerenze: Mappale 450, strada comunale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

A.1 box singolo, identificato con il numero sub 2.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 451 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1, intestato a
 Coerenze: Sub 1 e strada pubblica
 PT erroneamente indicato in visura come PS1-T-1

Dal vano autorimessa si accede alla cantina (parte del sub 1, della stessa proprietà)

B laboratorio artigianale a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Laboratorio artigianale, accessibile dalla pubblica via, con spazio accessorio soprastante il locale principale avente accesso da scala esterna sulla corte annessa a Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 448 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: T, intestato a
 Coerenze: Mapp. 447 - Mapp. 445-Strada Comunale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.

B.1 altro terreno, identificato con il numero mapp 447.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 447 (catasto terreni), superficie 20, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: Piano Strada, intestato a
 Coerenze: mappale 446, mappale 445, mappale 448, strada pubblica
 Corte Unita al num. 448 sub 1 del foglio 8

Area Rurale-Corte unita al Fg 8 mapp. 448

C rustico a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato rustico di antica costruzione, in cattivo stato di conservazione avente Piano Terra adibito a Ripostiglio e Piano Interrato adibito a cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile - da h mt 1,90 PSI a h.media 3,35 PT. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 449 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1-T, intestato a
Coerenze: Mapp. 449 sub 2, Mapp. 449 sub 3 (BCNC), strada pubblica, Mapp. 450, strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

D terreno agricolo a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni a Bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 330, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: Località Dosso, intestato a

Coerenze: Fg 6 Mappale 133-140-141-142-143-135-132-131

- foglio 8 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 280, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Località Dosso, intestato a

Coerenze: Fg. 8 Mappali 169-175-171-173-172-165-163

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	328,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	55,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 213.870,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 213.870,00
Data della valutazione:	23/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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 09/01/2002 a firma di NOTAIO BALCONI LUCIA ai nn. 127839 DI REP di repertorio, iscritta il 11/01/2002 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 418 - Reg. Part. n. 36, a favore di _____, contro _____, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 325800,00.

Importo capitale: 181000,00.

Durata ipoteca: ANNI 15.

La formalità è riferita solamente a Fg. 8 mapp. 447 .

L'iscrizione riguarda solo l'Area Rurale Fg. 8 mapp 447 per quanto attiene ai beni pignorati, mentre contiene altri immobili ed altri soggetti non inerenti la presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/01/2002 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 127839 di Repertorio di repertorio, iscritta il 20/12/2021 ai nn. Reg. Gen. n. 16556 - Reg. Part. n. 1693, a favore di _____, contro _____, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE -

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 325.800,00.

Importo capitale: 181.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 8 mapp. 447.

L'iscrizione riguarda solo l'Area Rurale Fg. 8 mapp 447 per quanto attiene ai beni pignorati, mentre contiene altri immobili ed altri soggetti non inerenti la presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/10/2008 a firma di Notaio F. Cederna ai nn. 112055/21505 di repertorio, iscritta il 23/10/2008 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n.12547 - Reg. Part. n. 1646, a favore di _____, contro _____, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 289.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a Fg 8 mapp. 451 sub 1.

Fabbricato d'Abitazione

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/03/2012 a firma di Notaio F. Sarotti ai nn. 2521/2235 di repertorio, iscritta il 11/04/2012 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 4362 - reg. Part. n. 441, a favore di _____, contro _____, derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 136.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Fg 8 mapp. 447 e mapp. 448

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/10/2018 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Sondrio ai nn. 1501 di repertorio, iscritta il 07/05/2019 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 5013 - Reg. Part. 527, a favore di _____, contro _____, derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 286.526,25.

Importo capitale: 286.526,25.

Beni di cui ai Lotti 1-2-3-4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 646 di repertorio, trascritta il 30/11/2021 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. 15514 - Reg. Part. 12622, a favore di _____ contro _____ derivante da Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Beni di cui ai lotti 1-2-3-4

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:

I beni oggetto in divisione provengono da successioni antecedenti il ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTRO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 01/06/1982), con atto stipulato il 01/06/1982 a firma di Notaio GD. Schiantarelli ai nn. 9093/2347 di rep di repertorio, trascritto il 24/06/1982 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 5575 - reg. Part. 4810.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 8 mappale 451 (attuale Fg. 8 mapp. 451 sub 1 e 2)

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 12/05/1998), con atto stipulato il 12/05/1998 a firma di Notaio G. Schiantarelli ai nn. 60000 di repertorio, trascritto il 19/05/1998 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 5418 - Reg. Part. 4579.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 8 mappale 447 e Fg. 8 mappale 448

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2010), con atto stipulato il 09/01/2010 a firma di Notaio G. Schiantarelli ai nn. Rep. 106011/35792 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 366 - Reg. Part. n. 298.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 8 mapp. 449 sub 1 e 3 - Fg. 8 mapp. 170 - Fg. 6 mapp. 134 - Fg. 8 mapp. 411 - Fg. 8 mapp. 297 - fg. 8 Mapp. 298 .

Provenienza successione _____ - registrata a Tirano il 30/06/1980 Vol. 30 n. 49 - Trascritta il 23/10/1980 a Sondrio Reg. Gen. 8604 Reg. Part. 7559 per la quota di 1/6 dei beni (CT) a Fg. 8 mapp. 297-298. Provenienza successione _____ vol. 118 n. 30 - Trascritta a Sondrio il 12/07/2000 Reg. Gen. 7683 Reg. Part. 6329 per la quota di 1/4 dei beni (C.F.) Fg. 8 mapp. 449/1 e (CT) Fg. 8 mapp. 170 e mapp. 411- Fg. 6 mapp. 134; per la quota di 2/24 dei beni (CT)a Fg. 8 mapp. 297 e mapp. 298

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1068, intestata a _____ per lavori di Risanamento con modesto aumento di volume di vecchio fabbricato, rilasciata il 23/06/1982 con il n. 1068 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a CF - Fg. 8 mapp. 451

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1856, intestata a _____ per lavori di FORMAZIONE SOLETTA E NUOVA APERTURA (CON DEMOLIZIONE DI MURATURA E MIGLIORIA DELL'ANTISTANTE PUBBLICA VIABILITA', presentata il 19/05/1998, rilasciata il 15/06/1998 con il n. 1856 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a CF - FG. 8 Mapp. 448 (Laboratorio)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia , serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU Allegato. Il titolo è riferito solamente al Corpo A - Fg 8 mappale 451. Edificio di tipo C

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia , serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU Allegato. Il titolo è riferito solamente al CF - Fg 8 mappale 447-448. Fabbricato Individuato nel PGT - Nuclei di Antica Formazione Unità di Rilevamento 23 - Categoria A.1 - Modalità di Intervento conservazione di 3° Livello

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia , serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU allegato. Il titolo è riferito solamente al CF - Fg 8 mapp. 449. Fabbricato Individuato nel PGT - Nuclei di Antica Formazione Unità di Rilevamento 26 - Categoria A.2 - Modalità di Intervento conservazione di 2° Livello

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CF - Fg. 8 mapp. 451 sub 1 e 2 .
Verificare necessità antiservizio non realizzato su zona giorno.

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità parziali - Limitatamente alla formazione dell'accesso tramite scala esterna sulla corte mapp. 448 e Tettoia/legnaia su mapp. 447 (normativa di riferimento: PGT - NTA Nuclei di Antica Formazione)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili: €3.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a CF - Fg 8 mapp. 448 - 447.

Intervento realizzato nel 1998, antecedentemente all'approvazione del PGT vigente (anno 2013). NAF - Unità di rilevamento n. 23 - Cat. A.1 Intervento ammesso di 3° Livello che preclude la realizzazione di NUOVE scale esterne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Fg. 8 mapp. 451 subb 1 e 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER MODIFICA PLANIMETRICA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale DOCFA e diritti catastali: €.640,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a CF - Fg. 8 mapp. 448

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a C.F. Fg 8 mappale 449 sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN APRICA LOCALITÀ DOSSO SNC, QUARTIERE CONTRADA DOSSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

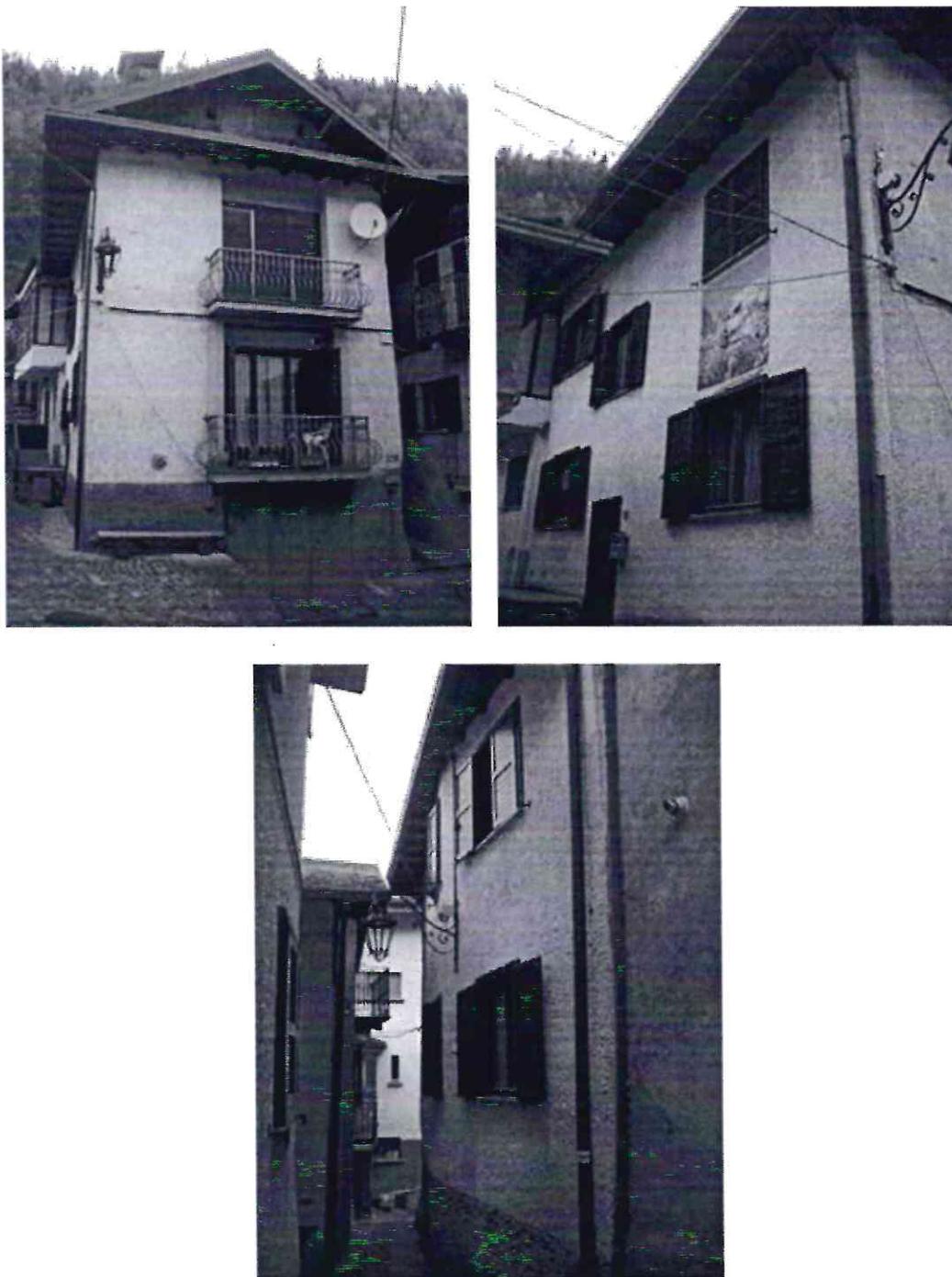
INTERO FABBRICATO D'ABITAZIONE, ubicato nel Nucleo di Antica Formazione denominato "CONTRADA DOSSO"; edificio ristrutturato negli anni '80; libero su tre lati, si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra. PS1-T-1 - Unità immobiliare dotata di BOX singolo al piano seminterrato, accessibile direttamente dalla pubblica via.

Individuata nel PGT come Unità di Rilevamento n. 29 Classe di Intervento C - Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,55-2,60. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 451 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1-T-1, intestato a _____
Coerenze: Mappale 450, strada comunale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

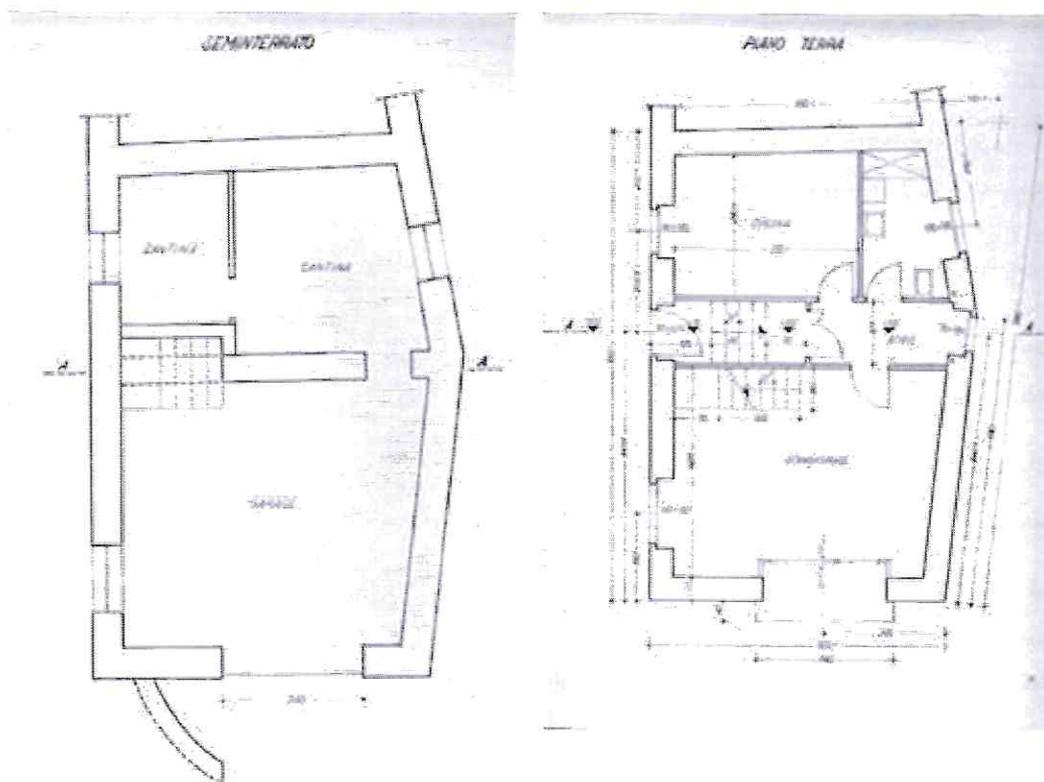


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
FABBRICATO D'ABITAZIONE	124,00	x	100 %	=	124,00



ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero sub 2.

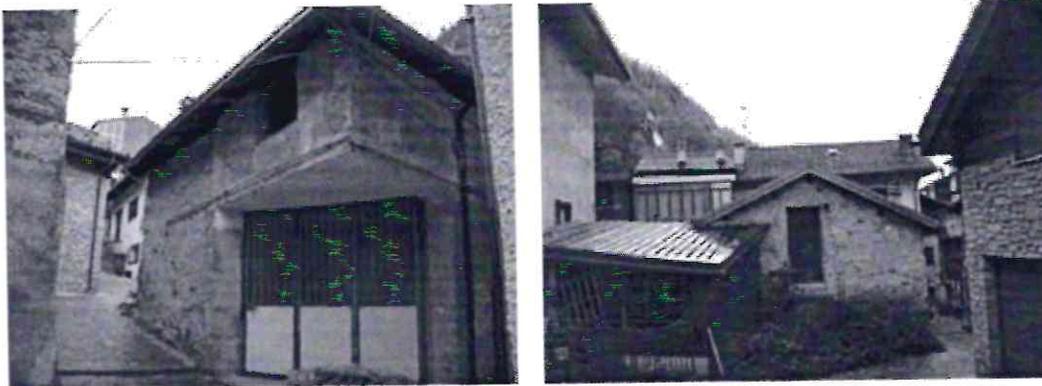
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 451 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1, intestato a Coerenze: Sub 1 e strada pubblica
PT erroneamente indicato in visura come PS1-T-1

Dal vano autorimessa si accede alla cantina (parte del sub 1, della stessa proprietà)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località turistica sportiva.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

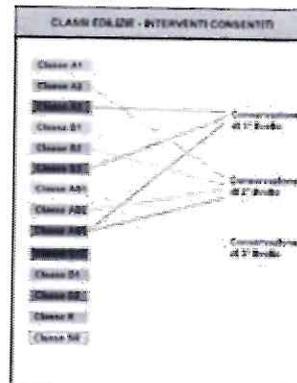
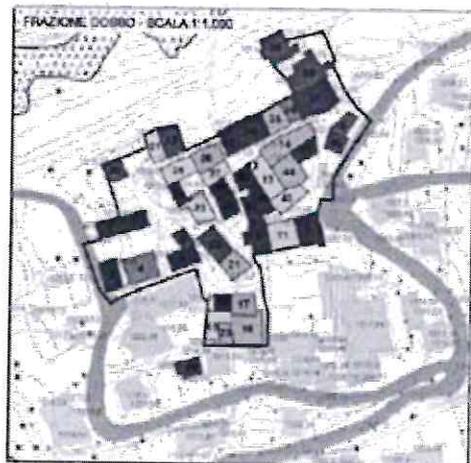
livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
servizi:	al di sotto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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

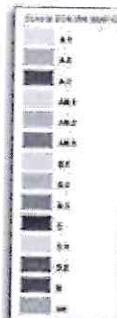
Edificio rustico in muratura destinato laboratorio artigianale, con accesso carrabile al piano terra, oltre a vano sovrastante accessibile dalla corte annessa a Est, tramite scala esterna. La soletta intermedia è stata realizzata in occasione della modifica dell'apertura che ha comportato il parziale arretramento del piano terra del fabbricato esistente, con miglioramento della viabilità.

Copertura in legno con manto in tegole di cemento colore Testa di moro

Facciate intonacate al rustico



- Classi A1 - A3**
 - A1: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - A2: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - A3: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi A4 - A6**
 - A4: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - A5: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - A6: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi A7 - A9**
 - A7: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - A8: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - A9: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi B1 - B2**
 - B1: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - B2: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi C1 - C2**
 - C1: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - C2: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi D1 - D2**
 - D1: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - D2: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi E1 - E2**
 - E1: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - E2: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
- Classi F1 - F2**
 - F1: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.
 - F2: Edificio a destinazione abitativa (residenziale) con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo, con destinazione di uso abitativo.

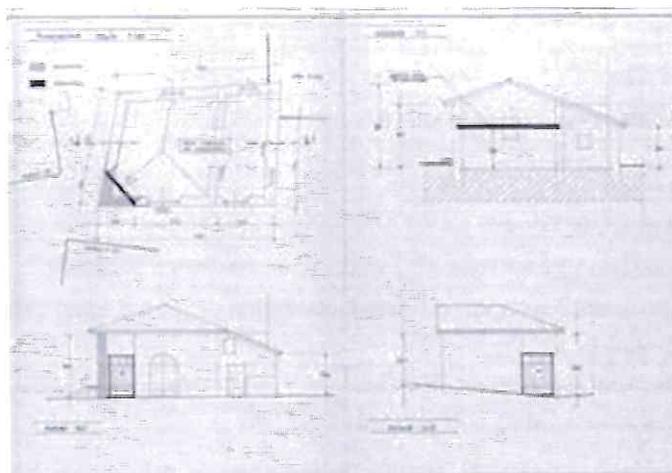
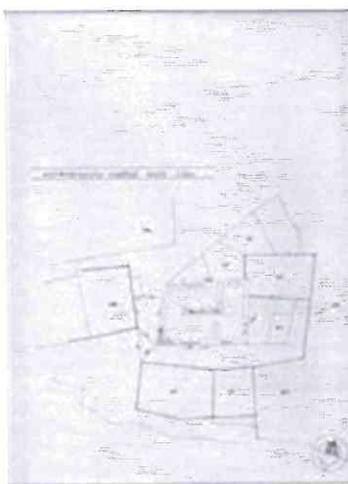
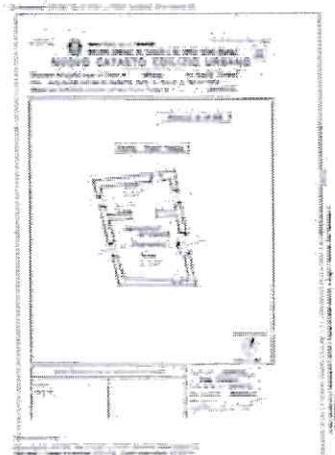


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio Artigianale	69,00	x	100 %	=	69,00
Locale sottotetto	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	99,00				99,00



ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero mapp 447.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 447 (catasto terreni), superficie 20, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: Piano Strada, intestato a _____
Coerenze: mappale 446, mappale 445, mappale 448, strada pubblica
Corte Unita al num. 448 sub 1 del foglio 8

Area Rurale-Corte unita al Fg 8 mapp. 448

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area rurale	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

- foglio 8 particella 449 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1-T, intestato a
Coerenze: Mapp. 449 sub 2, Mapp. 449 sub 3 (BCNC), strada pubblica, Mapp. 450, strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località turistica sportiva.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vecchio fabbricato rustico con muratura portante in pietra e malta, facciate intonacate al rustico, muratura con tetto in legno e manto in tegole di cemento
Piano Terra accessibile dalla strada pubblica, e spazi interni costituiti da un disimpegno e due ripostigli.
Piano S1, accessibile dalla strada pubblica costituito da un disimpegno e due cantine.
Si specifica che il BCNC sub 3 è occupato da una struttura precaria.

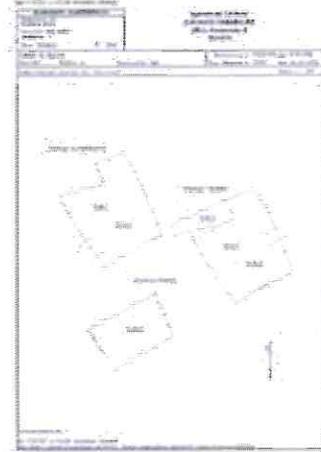


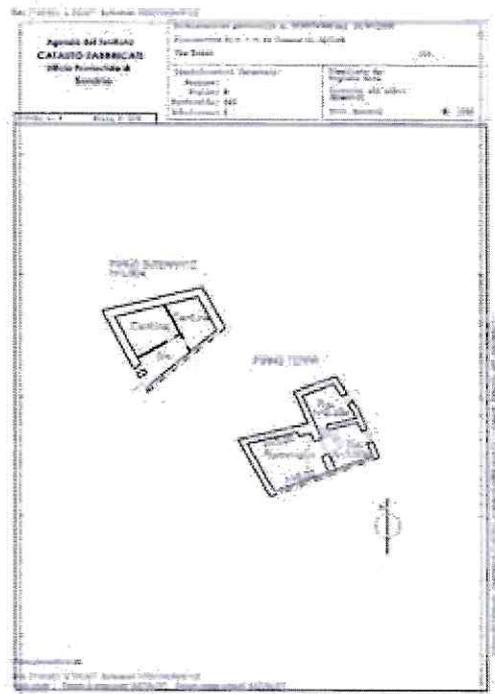
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Fabbricato Rustico (ripostigli e cantine)	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fg. 8 mappale 449 sub 1

Superficie Catastale mq 105,00 x €/mq 300,00 = € 31.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	31.500,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.500,00
---	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 31.500,00
--	--------------------

BENI IN APRICA LOCALITÀ DOSSO SNC, QUARTIERE CONTRADA DOSSO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a APRICA Località Dosso snc, quartiere Contrada Dosso per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: 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	124,00	35,00	150.400,00	150.400,00
B	laboratorio artigianale	99,00	20,00	35.700,00	35.700,00
C	rustico	105,00	0,00	31.500,00	31.500,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	610,00	610,00
				218.210,00 €	218.210,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Riferito solamente a P.F.R. Fg. 22 mapp.38 sub 3 : sedime di immobile di modesta entità, difficilmente identificabile e non divisibile (sub 3 intestato all'esecutato+ altri 3)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.340,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.870,00**

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**

la cessione a titolo gratuito e definitivo della superficie indicativa di mq. 13,65 indicata con la sigla C1 e colorata in giallo nella tavola 6 del progetto allegato alla convenzione stessa (ora corrispondente a a parte dell'area urbana particella 636 subalterno 6) [...] rimangono a totale carico della società venditrice, la quale ha sollevato espressamente la parte acquirente da ogni eventuale onere spesa e responsabilità al riguardo.[...] La società venditrice ha dichiarato e parte acquirente ha preso atto : A) che nelle autorimesse e nei ripostigli singolarmente ceduti in proprietà sono stata situate condutture e pozzetti condominiali: pertanto dette porzioni sono gravate a favore di tutto il condominio da servitù per il mantenimento delle condutture e dei pozzetti medesimi e per l'accesso alla loro ispezione e manutenzione ordinaria e straordinaria; [...] F) Che la società ' ' " costituirà a favore della suddetta porzione Fg 8 mapp. 886 subalterno 2 SERVITU' di passo pedonale e con automezzi a carico dell'area urbana Foglio 8 particella 636 subalterno 6 [...]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 19/03/2010), con atto stipulato il 19/03/2010 a firma di Notaio L. Balconi ai nn. 144493/10800 di repertorio, trascritto il 24/03/2010 a Sondrio ai nn. Reg. Gen. n. 3500 - Reg. Part. n. 2676. C.F. Fg. 8 mapp. 636 sub 2 e quota di 36/1000 Enti Urbani subb 4-6-7 (comproprietà parti comuni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____) per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/11/1989 fino al 29/12/2005), con atto stipulato il 11/11/1989 a firma di Notaio L. Balconi ai nn. Rep. 36446/2336 di repertorio, trascritto il 04/12/1989 a Sondrio ai nn. Reg. Gen 10419 - Reg. Part. 8504. Il titolo è riferito solamente a CT Fg 8 mapp. 636

(_____ per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (dal 29/12/2005 fino al 19/03/2010), con atto stipulato il 29/12/2005 a firma di Notaio L. Balconi ai nn. Repertorio 140138/9198 di repertorio, trascritto il 19/01/2006 a Sondrio ai nn. Reg. Gen 959 - Reg. Part. 742. Il titolo è riferito solamente a CF - Fg 8 mapp. 636

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2669, intestata a _____ per lavori di Ristrutturazione vecchio patrimonio edilizio esistente, presentata il 11/03/2006, agibilità del 10/03/2008.

Atto di Convenzione edilizia in data 03/04/2006 Rep. 97796/30572 Notaio G.D. Schiantarelli, registrato a Tirano il 12/04/2006

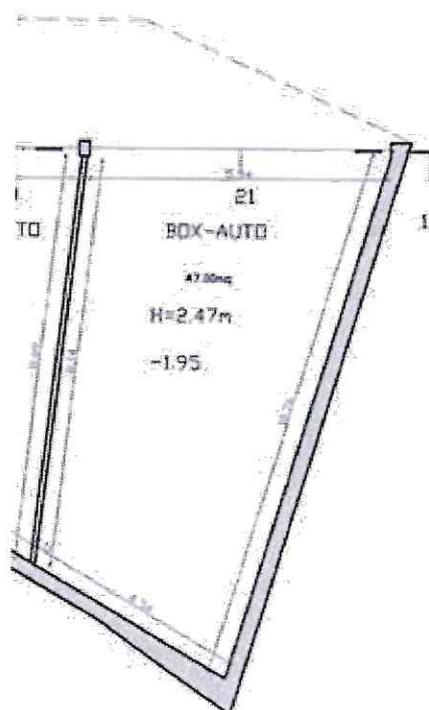
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APRICA VIA DOSSO SNC, QUARTIERE CONTRADA DOSSO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a APRICA Via Dosso snc, quartiere Contrada Dosso, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box doppio un unico vano, direttamente accessibile da Area urbana Esterna in comproprietà, facente parte del condominio La Contrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,47. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 636 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: S1, intestato a
Si precisa che i sub 4 Cat F/1 mq 18, sub 6 cat F/1 mq 80, sub 7 cat F/1 mq 7 sono contestati in quota millesimale e costituiscono parti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune Turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

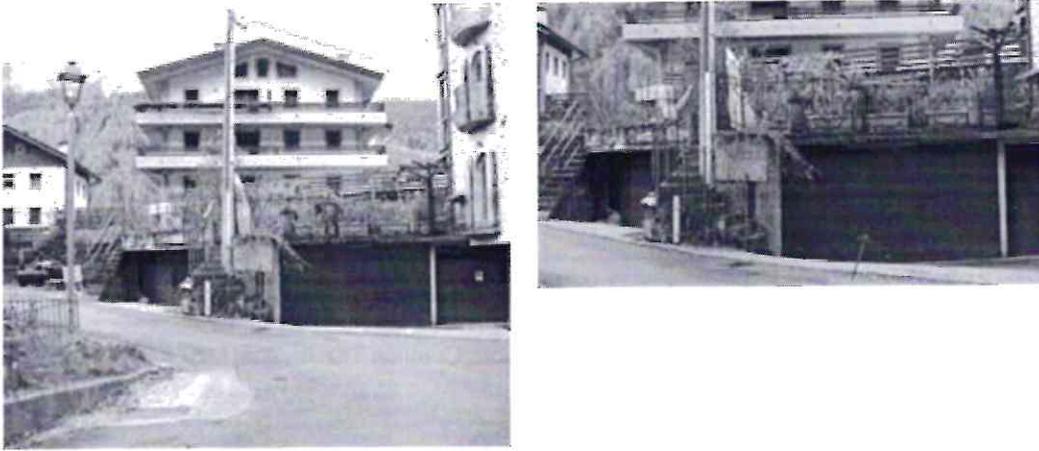
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio un unico vano, nel corpo esterno del fabbricato conominiale principale, direttamente accessibile da Area urbana Esterna mapp. 636 sub 6 a PT cat. F1 mq 80 mq, in comproprietà - in quote millesimali - tra tutti i proprietari del Condominio La Contrada (Fg 8 mapp. 616-636-886)

Costituisce copertura dell'autorimessa l'Area Urbana Fg. 8 mapp. 636 sub 4 cat. F1 mq 18, di comproprietà - in quote millesimali - a tutti i proprietari del Condominio La Contrada (Fg 8 mapp. 616-636-886), come l'Area Urbana Fg. 8 mapp. 636 sub 7 cat. F1 mq 3

Corpo di fabbrica con strutture in CA, serranda in ferro verniciata, normali finiture.



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
BOX DOPPIO ESTERNO	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a APRICA Via Noce snc, quartiere Località Dosso per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni parte a prato e parte a bosco, nei pressi del nucleo storico edificato in Contrada Dosso,

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 120, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a _____
Coerenze: Fg 8 mappali 252, 256, 405, 409, 408,403
- foglio 8 particella 411 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 71, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a _____
Coerenze: Fg 8 mappali 259, 412, 415, 409, 405, 752
- foglio 8 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo U, superficie 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a _____
Coerenze: Fg 8 Mappali 296, 308, 298, 295, 753
- foglio 8 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 02, superficie 240, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a _____
Coerenze: Fg 8 Mappali 297, 308, 883, 438, 433, 295, 753

Presenta, un'orografia pendenze variabili, una tessitura prevalente prato e bosco Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.600,00
Data della valutazione:	23/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Provenienza successione _____) - registrata a Tirano il 30/06/1980 Vol. 30 n. 49 - Trascritta il 23/10/1980 a Sondrio Reg. Gen. 8604 Reg. Part. 7559 per la quota di 1/6 dei beni (CT) a Fg. 8 mapp. 297-298. Provenienza successione _____ registrata a Tirano il 22/12/1997 vol. 118 n. 30 - Trascritta a Sondrio il 12/07/2000 Reg. Gen. 7683 Reg. Part. 6329 per la quota di 1/4 dei beni (CT) Fg. 8 mapp. 411e per la quota di 2/24 dei beni (CT) a Fg. 8 mapp. 297 e mapp. 298

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia , serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona ATR - Ambiti di trasformazione turistica e residenziale - Aprica DOSSO - AT-RT2 Sottoambiti 2a/2b e Area di Standard e tutela ambientale 2Sr-a - STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE - AREE BOSCADE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU allegato. Il titolo è riferito solamente al Fg 8 mappali 404, 411 e 298

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 33 in data 27/12/2013 Approvato Definitivamente con deliberazione del C.C. n. 16 del 30/06/2014 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia , serie avvisi e concorsi n° 50 del 10/12/2014, l'immobile ricade in zona GVB - GENERAZIONE VOLUMETRICA - STRADA DI NUOVA REALIZZAZIONE - AREE BOSCADE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU allegato. Il titolo è riferito solamente al CT - FG 8 mappale 297

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APRICA VIA NOCE SNC, QUARTIERE LOCALITÀ DOSSO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a APRICA Via Noce snc, quartiere Località Dosso per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni parte a prato e parte a bosco, nei pressi del nucleo storico edificato in Contrada Dosso,

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 404 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 120, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a
Coerenze: Fg 8 mappali 252, 256, 405, 409, 408,403
- foglio 8 particella 411 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 71, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a
Coerenze: Fg 8 mappali 259, 412, 415, 409, 405, 752
- foglio 8 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo U, superficie 90, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a
Coerenze: Fg 8 Mappali 296, 308, 298, 295, 753
- foglio 8 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 02 , superficie 240, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: Via Noce, intestato a
Coerenze: Fg 8 Mappali 297, 308, 883, 438, 433, 295, 753

Presenta , un'orografia pendenze variabili, una tessitura prevalente prato e boscoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Zone turistiche sportive). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni nei pressi del nucleo storico edificato in Contrada Dosso, ricadenti in zona urbanistica del PGT destinata parte in Ambito di Trasformazione Residenziale, parte in Area Boscata, parte per Strade e Viabilità, parte in Area di Generazione Volumetrica



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- A) Fg 8 mappale 297 Mq totali 90 (zona GVB e strada di nuova realizzazione)
Mq 90 x € 15,00 = € 1.350,00
 - B) Fg 8 mappale 298 Mq totali 240 (zona ATR)
mq 240 x € 40,00 = € 9.600,00
 - C) Fg 8 mappale 404 Mq totali 120 (zona ATR 90,63% e Viabilità secondaria 9,35 %)
mq 120 x € 40,00 = € 4.800,00
 - D) Fg 8 mappale 411 Mq totali 71 (zona ATR 86,90% e Viabilità secondaria 13,10 %)
mq 71 x € 40,00 = € 2.840,00
- TOTALE A+B+C+D = € 1.350,00 + € 9.600,00 + € 4.800,00 + € 2.840,00 = € 18.590,00
+ arrotondamento € 10,00
VALORE COMPLESSIVO € 18.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valori aree edificabili ai fini IMU

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: Aprica, 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	terreno residenziale	0,00	0,00	18.600,00	18.600,00
				18.600,00 €	18.600,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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: **€. 18.600,00**

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 **€. 0,00**

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:	€ 18.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A a APRICA Località Magnolta snc per la quota di 1/4 di piena proprietà (EZIO NEGRI)
Sedime di fabbricato rurale demolito, della superficie di 17 mq, di cui faceva parte il subalterno 3 del
mappa. 38 Fg 22

In fregio a strada carribile sterrata non indicata in mappa.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 38 sub. 3 (catasto terreni), indirizzo catastale: Strada poderale Magnolta, intestato a NEGRI EZIO
Coerenze: MAPPALE 243

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	23/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Area di sedime, occupata da attrezzature sportive.

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.*