



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANIA CARMEN PERRONE**

CF:PRRSFN81A49L175T

con studio in TIRANO (SO) VIA MAURIZIO QUADRIO N 9

telefono: 3458249086

email: stefy.perrone@gmail.com

PEC: stefania.perrone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** albergo a TEGLIO VIA ROMA, della superficie commerciale di **1.355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è a destinazione d'uso alberghiero in disuso da anni ubicato nella piazza centrale di Teggio.

L'edificio è suddiviso come di seguito descritto.

Piano terra

Il piano terra è occupato in parte da uno spazio adibito a bar con annesso magazzino e servizi igienici, in parte da uno spazio commerciale destinato alla vendita di prodotti locali con annesso magazzino.

Al piano si accede tramite porte con affaccio diretto sulla Piazza Luigi Credaro, sul fronte principale è presente una tettoia a copertura di alcuni tavolini esterni e sul lato ovest è presente un piccolo giardino.

Nel corpo adiacente ci sono un deposito e la centrale termica a servizio di tutto lo stabile.

Piani primo - secondo - terzo

I piani primo, secondo e terzo sono suddivisi in n. 31 camere con servizi igienici; ai piani si accede tramite area esterna di proprietà prospiciente la via pubblica e i piani sono collegati tra di loro mediante scala interna di collegamento e ascensore.

Piano quarto sottotetto

Il piano sottotetto è adibito a ripostiglio non abitabile.

La parte commerciale a piano terra è stata recentemente ristrutturata e si trova in buono stato di conservazione, sebbene versi in uno stato di abbandono presumibilmente da parecchi anni.

La restante parte dell'edificio è in stato di abbandono e disuso presumibilmente da decenni e risulta essere in cattivo stato di manutenzione generale, specialmente le continue infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura del fabbricato hanno causato danni al piano terzo con conseguente scrostamento dell'intonaco e parziale crollo di intonaco a soffitto.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato è composto da una caldaia a gasolio centralizzata con produzione di acqua calda sanitaria e da sistema di emissione mediante radiatori ai vari piani in cattivo stato di manutenzione; il generatore di calore, ubicato in apposito locale a piano terra, sembrerebbe dismesso e non funzionante.

Gli impianti tecnologici (elettricità e idro - sanitario) risultano in cattivo stato di conservazione.

Le finiture dell'edificio sono datate e non sembrerebbero essere state oggetto di manutenzione nel corso degli anni; in generale lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e necessita di interventi manutentivi urgenti, soprattutto inerenti alla copertura in legno e lastre di ardesia locale.

Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate ed i serramenti esterni sono in legno con persiane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di Varie. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 231 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 6.950,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T-1-2-3-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CONFINI IN CONTORNO DA NORD: VIA ROMA, MAPPALE 232, VIA PIATTE, VIA ROMA
- foglio 48 particella 232 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: IN CONTORNO DA NORD: VIA ROMA, MAPPALE 233, VIA PIATTE, MAPPALE 231

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.355,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 942.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 942.500,00
Data della valutazione:	22/10/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Locazione ad uso abitativo , stipulato il 14/07/2015, con scadenza il 30/06/2024, registrato il 06/08/2015 a Milano ai nn. 13263 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € annui 2400

## 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 12/09/2008 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 103456/34006 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 476000.

Importo capitale: 280000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2011 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 109265/38145 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 476000.  
Importo capitale: 280000.  
Durata ipoteca: 10 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 22660 di repertorio, trascritta il 31/01/2022 ai nn. 1058/840, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'edificio distinto con i mappali 231 - 232 ricade in zona a vincolo ambientale - paesistico e in zona T.a.f. Tessuti di antica formazione art. 9.2 "A.12 EDIFICI ESISTENTI E GIA' RECUPERATI (TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE) SULLA BASE DELLA PREESISTENTE SCHEDATURA DI P.R.G." delle vigenti NTA.; sulla base di quanto indicato nelle NTA del PGT vigente sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a e b art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 e sono fatti salvi i soli incrementi di S.l.p. e volumetrici non eventualmente realizzati, che possono essere attuati con i disposti del P.G.T., sulla base della preesistente schedatura e grado di intervento edilizio con nuovo procedimento autorizzativo.

Gli interventi ammessi non includono il cambio di destinazione d'uso, salvo eventuale richiesta ai sensi dell'art. 8.5 delle NTA da sottoporre al parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/09/2008), con atto stipulato il 12/09/2008 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 103455/34005 di repertorio, trascritto il 24/09/2008 ai nn. 11259/8993

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 232

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di Successione (dal 10/03/1995 fino al 20/02/2005), registrato il 28/01/1997 ai nn. 69/107, trascritto il 22/06/1999 ai nn. 7428/5944.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 17/02/2022 ai nn. 1827/1448 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Schiantarelli del 12/09/2008 rep. 103455 Risulta trascritta in data 17/02/2022 ai nn. 1829/1450 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Pozzi del 27/05/2004 rep. 84

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Successione (dal 19/02/2001 fino al 10/03/2003), registrato il 16/08/2001 ai nn. 2/626, trascritto il 03/07/2002 ai nn. 10364/8750.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 17/02/2022 ai nn. 1828/1449 accettazione tacita all'eredità nascente da atto Notaio Pozzi Paola del 27/05/2004 rep. n. 84

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/18, in forza di Successione (dal 10/03/2003 fino al 27/05/2004), registrato il 05/09/2003 ai nn. 65/637, trascritto il 02/02/2004 ai nn. 1663/1395.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 10/06/2009 ai nn. 6905/5502 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/72, in forza di Successione (dal 10/03/2003 fino al 27/05/2004), registrato il 05/09/2003 ai nn. 65/637, trascritto il 02/02/2004 ai nn. 1663/1395.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 10/06/2009 ai nn. 6905/5502 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/72, in forza di Successione (dal 10/03/2003 fino al 27/05/2004), registrato il 05/09/2003 ai nn. 65/637, trascritto il 02/02/2004 ai nn. 1663/1395.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 10/06/2009 ai nn. 6905/5502 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/72, in forza di Successione (dal 10/03/2003 fino al 27/05/2004), registrato il 05/09/2003 ai nn. 65/637, trascritto il 02/02/2004 ai nn. 1663/1395.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 10/06/2009 ai nn. 6905/5502 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/72, in forza di Successione (dal 10/03/2003 fino al 27/05/2004), registrato il 05/09/2003 ai nn. 65/637, trascritto il 02/02/2004 ai nn. 1663/1395.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231.

Risulta trascritta in data 10/06/2009 ai nn. 6905/5502 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/18, in forza di Compravendita (dal 27/05/2004 fino al 20/02/2005), con atto stipulato il 27/05/2004 a firma di Notaio Pozzi ai nn. 84/69 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 ai nn. 7636/6149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 231

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Successione testamentaria (dal 20/02/2005 fino al 12/09/2008), registrato il 02/02/2006 ai nn. 71/154, trascritto il 16/05/2006 ai nn. 6789/5320.

Risulta trascritta in data 24/09/2008 ai nn. 11260/8994 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Successione testamentaria (dal 20/02/2005 fino al 12/09/2008), registrato il 02/02/2006 ai nn. 71/154, trascritto il 16/05/2006 ai nn. 6789/5320.

Risulta trascritta in data 24/09/2008 ai nn. 11260/8994 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 14/1963, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione di un piano [REDACTED]", presentata il 10/03/1963, rilasciata il 09/04/1963 con il n. 14 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 751, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori di rifacimento soletta interna a piano 2°, presentata il 19/01/1996 con il n. 751 di protocollo

Concessione Edilizia N. **297**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riqualificazione ambientale delle facciate [REDACTED] , presentata il 23/09/2002 con il n. 11121 di protocollo, rilasciata il 15/04/2003 con il n. 297 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere esterne .  
Opere non eseguite

Denuncia di inizio attività N. **300**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 26/09/2002 con il n. 11230 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra.  
Opere non eseguite

Denuncia di inizio attività N. **301**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 26/09/2002 con il n. 11231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piani 1 - 2 - 3 - 4.  
Opere non eseguite

Condono Edilizio N. **43-C/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere edilizie realizzate, presentata il 09/12/2004 con il n. 13669 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra

Denuncia di inizio attività N. **87/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne di adeguamento, presentata il 20/03/2007 con il n. 4074 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra

Permesso di Costruire N. **126**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riqualificazione ambientale delle facciate [REDACTED] , presentata il 30/04/2007 con il n. 6075 di protocollo, rilasciata il 25/11/2008 con il n. 126 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere esterne.  
Opere non eseguite

Denuncia di inizio attività N. **293**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Adeguamento igienico - sanitario del piano primo, presentata il 12/11/2008 con il n. 14539 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano primo.  
Opere non realizzate

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuti di antica formazione.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 9 delle N.T.A. PGT Teglio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra lievi difformità della disposizione interna consistenti nella demolizione di un tavolato divisorio tra il magazzino per bar e un'area interna al fabbricato e nella realizzazione di un accesso al locale centrale termica. Piano primo demolizione di tavolati divisorii tra due camere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per opere eseguite

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per opere eseguite con sanzione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Piano terra e piano primo.

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate si rileva che, nelle pratiche successive alla C.E. 297/2002, è erroneamente rappresentato come stato di fatto degli esterni la situazione a progetto prevista dalla C.E. 297/2002; lo stato di fatto attuale corrisponde esattamente ai prospetti allegati alla C.E. 297/2002 nelle tavole di stato di fatto non essendo state realizzate le opere a progetto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione interna del piano terra  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 231

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione interna, assenza del piano 3 e 4, regolarizzazione delle opere eseguite dalla data di presentazione della scheda catastale depositata nel 1953.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 232

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TEGLIO VIA ROMA

**ALBERGO**

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a TEGLIO VIA ROMA, della superficie commerciale di **1.355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è a destinazione d'uso alberghiero in disuso da anni ubicato nella piazza centrale di Teggio.

L'edificio è suddiviso come di seguito descritto.

Piano terra

Il piano terra è occupato in parte da uno spazio adibito a bar con annesso magazzino e servizi igienici, in parte da uno spazio commerciale destinato alla vendita di prodotti locali con annesso magazzino.

Al piano si accede tramite porte con affaccio diretto sulla Piazza Luigi Credaro, sul fronte principale è presente una tettoia a copertura di alcuni tavolini esterni e sul lato ovest è presente un piccolo giardino.

Nel corpo adiacente ci sono un deposito e la centrale termica a servizio di tutto lo stabile.

Piani primo - secondo - terzo

I piani primo, secondo e terzo sono suddivisi in n. 31 camere con servizi igienici; ai piani si accede



tramite area esterna di proprietà prospiciente la via pubblica e i piani sono collegati tra di loro mediante scala interna di collegamento e ascensore.

Piano quarto sottotetto

Il piano sottotetto è adibito a ripostiglio non abitabile.

La parte commerciale a piano terra è stata recentemente ristrutturata e si trova in buono stato di conservazione, sebbene versi in uno stato di abbandono presumibilmente da parecchi anni.

La restante parte dell'edificio è in stato di abbandono e disuso presumibilmente da decenni e risulta essere in cattivo stato di manutenzione generale, specialmente le continue infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura del fabbricato hanno causato danni al piano terzo con conseguente scrostamento dell'intonaco e parziale crollo di intonaco a soffitto.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato è composto da una caldaia a gasolio centralizzata con produzione di acqua calda sanitaria e da sistema di emissione mediante radiatori ai vari piani in cattivo stato di manutenzione; il generatore di calore, ubicato in apposito locale a piano terra, sembrerebbe dismesso e non funzionante.

Gli impianti tecnologici (elettricità e idro - sanitario) risultano in cattivo stato di conservazione.

Le finiture dell'edificio sono datate e non sembrerebbero essere state oggetto di manutenzione nel corso degli anni; in generale lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e necessita di interventi manutentivi urgenti, soprattutto inerenti alla copertura in legno e lastre di ardesia locale.

Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate ed i serramenti esterni sono in legno con persiane.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di Varie. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 231 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 6.950,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T-1-2-3-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CONFINI IN CONTORNO DA NORD: VIA ROMA, MAPPALE 232, VIA PIATTE, VIA ROMA
- foglio 48 particella 232 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IN CONTORNO DA NORD: VIA ROMA, MAPPALE 233, VIA PIATTE, MAPPALE 231

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

biblioteca

nella media 



farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 M	nella media	
ferrovia distante 5 KM	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione è a destinazione d'uso alberghiero in disuso da anni ubicato nella piazza centrale di Teglio.

L'edificio è suddiviso come di seguito descritto.

##### Piano terra

Il piano terra è occupato in parte da uno spazio adibito a bar con annesso magazzino e servizi igienici, in parte da uno spazio commerciale destinato alla vendita di prodotti locali con annesso magazzino.

Al piano si accede tramite porte con affaccio diretto sulla Piazza Luigi Credaro, sul fronte principale è presente una tettoia a copertura di alcuni tavolini esterni e sul lato ovest è presente un piccolo giardino.

Nel corpo adiacente ci sono un deposito e la centrale termica a servizio di tutto lo stabile.

##### Piani primo - secondo - terzo

I piani primo, secondo e terzo sono suddivisi in n. 31 camere con servizi igienici; ai piani si accede tramite area esterna di proprietà prospiciente la via pubblica e i piani sono collegati tra di loro mediante scala interna di collegamento e ascensore.

##### Piano quarto sottotetto

Il piano sottotetto è adibito a ripostiglio non abitabile.

La parte commerciale a piano terra è stata recentemente ristrutturata e si trova in buono stato di conservazione, sebbene versi in uno stato di abbandono presumibilmente da parecchi anni.

La restante parte dell'edificio è in stato di abbandono e disuso presumibilmente da decenni e risulta essere in cattivo stato di manutenzione generale, specialmente le continue infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura del fabbricato hanno causato danni al piano terzo con conseguente scrostamento dell'intonaco e parziale crollo di intonaco a soffitto.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato è composto da una caldaia a gasolio centralizzata con produzione di acqua calda sanitaria e da sistema di emissione mediante radiatori ai vari piani in cattivo stato di manutenzione; il generatore di calore, ubicato in apposito locale a piano terra, sembrerebbe dismesso e non funzionante.

Gli impianti tecnologici (elettricità e idro - sanitario) risultano in cattivo stato di conservazione.

Le finiture dell'edificio sono datate e non sembrerebbero essere state oggetto di manutenzione nel

corso degli anni; in generale lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e necessita di interventi manutentivi urgenti, soprattutto inerenti alla copertura in legno e lastre di ardesia locale.

Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate ed i serramenti esterni sono in legno con persiane.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in Muratura con coibentazione in Assente, il rivestimento è realizzato in Intonaco

nella media

*manto di copertura*: realizzato in Lastre di pietra locale con coibentazione in Assente

scarso

*infissi esterni*: realizzati in legno

mediocre

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA BAR	190,00	x	100 %	=	190,00
PIANO TERRA SUPERFICIE COMMERCIALE	150,00	x	100 %	=	150,00
PIANO TERRA DEPOSITO - CENTRALE TERMICA	44,00	x	30 %	=	13,20
PIANO TERRA GIARDINO	38,00	x	10 %	=	3,80
PIANO PRIMO ALBERGO	315,00	x	100 %	=	315,00
PIANO PRIMO TERRAZZI	79,00	x	30 %	=	23,70
PIANO SECONDO ALBERGO	315,00	x	100 %	=	315,00
PIANO SECONDO TERRAZZO E BALCONI	36,00	x	30 %	=	10,80
PIANO TERZO ALBERGO	227,00	x	100 %	=	227,00
PIANO TERZO RIPOSTIGLIO	115,00	x	30 %	=	34,50
PIANO TERZO BALCONI	13,00	x	30 %	=	3,90
PIANO QUARTO SOTTOTETTO	227,00	x	30 %	=	68,10
<b>Totale:</b>	<b>1.749,00</b>				<b>1.355,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.355,00 x 700,00 = **948.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 948.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 948.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	albergo	1.355,00	0,00	948.500,00	948.500,00
				<b>948.500,00 €</b>	<b>948.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 942.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 942.500,00**

data 22/10/2022

il tecnico incaricato  
STEFANIA CARMEN PERRONE