



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2023
revisione 01

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Valentina Rattazzo

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Bordoni

CF:BRDMRC82H14I8290

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

fax: 0342496081

email: marco.bordoni82@gmail.com

PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **157,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di appartamento posto al piano primo della particella 567, censito al subalterno 4, si compone di disimpegno d'ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due stanze da bagno due camere da letto e un ampio ripostiglio, completa il tutto un'ampia terrazza coperta posta sul fronte ovest. L'unità nel complesso versa in ottimo stato di conservazione, sono presenti i comuni impianti tecnologici e le finiture sono di buon livello. La valutazione della presente unità tiene altresì conto dei locali accessori posti al piano interrato ed identificato con il subalterno 7, trattasi di vani tecnici, locale adibito a taverna e cantina. Unità priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Murello n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 05/01/2009 Pratica n. SO0000627 in atti dal 05/01/2009 (n. 66.1/2009)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58.
- foglio 24 particella 567 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 29/01/2008 Pratica n. SO0017152 in atti dal 29/01/2008 DIVISIONE (n. 1722.1/2008)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 7 deriva dall'originario subalterno 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

B laboratorio artigianale a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **715,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di capannone artigianale realizzato con struttura prefabbricata e costituito da laboratorio artigianale, uffici, servizi igienici, vani tecnici e spazi accessori. Sono presenti i comuni impianti tecnologici oltre ad un carroponte. Il laboratorio artigianale presenta un'accesso carraio dal piazzale esterno (bene comune). Nel complesso l'unità si presenta in buono stato di conservazione. Unità priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 700. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.772,00 Euro,



indirizzo catastale: via Murello n. 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da variazione nel classamento del 17/10/2006 pratica n. SO0082547 in atti dal
17/10/2006 (n. 7540.1/2006)

Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704,
61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 5 deriva dall'originario
subalterno 2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987
ristrutturato nel 2006.

C **autorimessa** a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **71,41**
mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di autorimessa posto al piano interrato della particella 567, censita al subalterno 6, versa in
buono stato di conservazione. Unità priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

- foglio 24 particella 567 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 63 mq,
rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: S1, intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da divisione del 29/01/2008 Pratica n. SO0017152 in atti dal
29/01/2008 divisione(n. 1722.1/2008)

Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704,
61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 6 deriva dall'originario
subalterno 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987
ristrutturato nel 2006.

D **terreno artigianale** a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale
di **1.225,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di area esterna adibita per lo più a piazzale/parcheggio, spazi di manovra e verde. Le superfici
adibite a piazzale/parcheggio e gli spazi di manovra risultano pavimentati mentre le altre superfici
risultano destinate a verde. La superficie di mq. 1225,44 è stata ricavata dalla pratica edilizia
06/2006.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: T
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704,
61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
bene comune non censibile (vedasi elaborato planimetrico)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante del terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.169,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 714.411,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 714.400,00

Data della valutazione: 14/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo effettuato in data 13/07/2023 alla presenza del 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:

servitù: scarico coattivo, stipulata il 14/12/2007 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 53094/11551 di repertorio, trascritta il 02/01/2008 a Sondrio ai nn. 8/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a mappali 504, 567, 704..

LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE SULLA PROPRIETA' "[REDACTED] AL MAPPALE 567 LATO EST DEL FABBRICATO, E' POSIZIONATA IN SOTTOSUOLO TUBAZIONE DI SCARICO ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DAL FABBRICATO MAPPALE 504 SUBALTERNI 14 E 15, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED], TUBAZIONE CHE DOVRA' ESSERE MANTENUTA, DOVENDOSI INTENDERE COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU' COME DA STATO DI FATTO ATTUALE;

- LE PARTI SI SONO DATE INOLTRE RECIPROCAMENTE ATTO CHE SUL MAPPALE 704 CEDUTO AI SIGNORI [REDACTED] INSISTE POZZETTO DI ISPEZIONE DELLA TUBAZIONE DELLE ACQUE NERE PROVENIENTI DAI SERVIZI IGIENICI INTERNI DEL FABBRICATO MAPPALE 567 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] LA QUALE, PREVIO AVVISO, AVRA' DIRITTODI ISPEZIONARE PERIODICAMENTE TALE POZZETTO PER LAVORI DI MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE E, A TAL FINE, DI REALIZZARE UN PICCOLO CANCELLETTO SULLA RECINZIONE TRA I MAPPALI 567 E 704; ANCHE TALE POZZETTO DOVRA' ESSERE QUINDI MANTENUTO, DOVENDOSI RITENEREANCHE PER ESSO COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU'COME DA STATO DI FATTO ATTUALE.

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 16/01/2006 a firma di Notaio Vitali Giulio ai nn. 49755/9719 di repertorio, registrata il 20/01/2006 a Sondrio ai nn. 1061/137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a foglio 24 particella 567 subalterni 1-2-3-4.

Successivamente il subalterno 2 è divenuto subalterno 5, mentre il subalterno 3 è divenuto subalterni 6 e 7.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/09/2012 a firma di Notaio Vitali Giulio ai nn. 59395/15922 di repertorio, registrata il 06/09/2012 a Sondrio ai nn. 9732/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni.

La formalità è riferita solamente a foglio 24 particella 567 subalterni 1-4-5-6-7

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/05/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 438 di repertorio, registrata il 20/05/2021 a Sondrio ai nn. 6601/660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.476.297,23.

Importo capitale: 1.176.297,23.

La formalità è riferita solamente a la presente ipoteca si riferisce anche ad ulteriori beni oltre a quelli oggetto della presente procedura (vedasi nota allegato 4)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 438 di repertorio, registrata il 20/05/2021 a Sondrio ai nn. 6602/661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 52.695,24.

Importo capitale: 52.695,24.

La formalità è riferita solamente a la presente ipoteca si riferisce anche ad ulteriori beni oltre a quelli oggetto della presente procedura (vedasi nota allegato 4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 171 di repertorio, trascritta il 29/03/2023 a Sondrio ai nn. 3831/3176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 24 particella 567 subalterni 4-5-6-7

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 793 di repertorio, trascritta il 12/12/2023 a Sondrio ai nn. 14739/12327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 24 particella 567 subalterno 1 - area esterna di pertinenza bene comune non censibile

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/2006), con atto stipulato il 14/01/2006 a firma di Notaio Vitali Giulio ai nn. 49749/9717 di repertorio, trascritto il 20/01/2006 a Sondrio ai nn. 1060/823

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/1988 fino al 14/01/2006), con atto stipulato il 17/06/1988 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 38895 di repertorio, trascritto il 29/06/1988 a Sondrio ai nn. 5944/4675

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3432/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE DI RIPIENA E COSTRUZIONE MURI DI CINTA, presentata il 08/04/1982 con il n. 1601 di protocollo, rilasciata il 16/06/1982 con il n. 68 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a originari mappali 57 e 58.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4589/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE CON ABITAZIONE, presentata il 01/10/1987 con il n. 6334 di protocollo, rilasciata il 15/01/1988 con il n. 6 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a originari mappali 57 e 58.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **06/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRALZO E MODIFICA LABORATORIO ARTIGIANALE ESISTENTE, presentata il 23/01/2006 con il n. 892 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **92/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA 6/2006, presentata il 25/09/2006 con il n. 10227 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **109/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA E COMPLETAMENTO ABITAZIONE ANNESSA A LABORATORIO ARTIGIANALE ESISTENTE, presentata il 14/11/2006 con il n. 12277 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 24 mappale 567



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **38/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA E ALLARGAMENTO ACCESSO CARRAIO, presentata il 02/05/2007 con il n. 4457 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **105/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE LOCALE E COMPLETAMENTO ABITAZIONE ANNESSA A LABORATORIO ARTIGIANALE, presentata il 21/09/2007 con il n. 10204 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 24 mappale 567

DENUNCA DI INIZIO ATTIVITA' N. **26/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE TETTOIA, presentata il 11/04/2011 con il n. 3480 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 24 mappale 567

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 48 del 13/10/2011, l'immobile ricade in zona P2 - tessuto produttivo artigianale . Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità riferite al sub. 5.

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE DOCFA: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **157,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di appartamento posto al piano primo della particella 567, censito al subalterno 4, si compone di disimpegno d'ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due stanze da bagno due camere da letto e un ampio ripostiglio, completa il tutto un'ampia terrazza coperta posta sul fronte ovest. L'unità nel complesso versa in ottimo stato di conservazione, sono presenti i comuni impianti tecnologici e le finiture sono di buon livello. La valutazione della presente unità tiene altresì conto dei locali accessori posti al piano interrato ed identificato con il subalterno 7, trattasi di vani tecnici, locale adibito a taverna e cantina. Unità priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Murello n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 05/01/2009 Pratica n. SO0000627 in atti dal 05/01/2009 (n. 66.1/2009)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58.
- foglio 24 particella 567 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 72 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 29/01/2008 Pratica n. SO0017152 in atti dal 29/01/2008 DIVISIONE (n. 1722.1/2008)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 7 deriva dall'originario subalterno 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a km 3). 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:	nella media	
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:



Il bene oggetto della presente procedura è un capannone artigianale con annessa abitazione ubicato in comune di Cosio Valtellino, prossimo alla strada Statale dello Stelvio n. 38 con accesso dalla via Murello, la tessitura dei fabbricati limitrofi è mista residenziale-artigianale. Edificato nel corso dell'anno 1987 e completato nel 2006, si compone di quattro unità censite al n.c.e.u.. L'unità principale è il subalterno 5, capannone prefabbricato destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici e spazi accessori, all'interno del laboratorio oltre ai comuni impianti tecnologici è presente un carroponte. Al piano primo del corpo di fabbrica che affaccia sulla via comunale Murello, da cui si accede all'intero lotto, è presente il subalterno 4, appartamento di sei vani composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere, ampio ripostiglio oltre ai disimpegni e a una terrazza lato ovest. Al piano interrato sono infine presenti spazi accessori censiti al subalterno 7 oltre a un'autorimessa censita al subalterno 6. Completa il tutto l'area esterna adibita a piazzale-parcheggio, pavimentata e censita al n.c.e.u. con il subalterno 1 (b.c.n.c.). La copertura del corpo di cui fa parte l'appartamento risulta accessibile dal vano scale, si tratta di una copertura piana calpestabile. Nel complesso, l'intero immobile, si presenta in buono stato di conservazione.

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 (SUB. 4)	126,00	x	100 %	=	126,00
TERRAZZA COPERTA (SUB. 4)	25,00	x	35 %	=	8,75
TERRAZZA COPERTA (SUB. 4)	6,90	x	10 %	=	0,69
LOCALI ACCESSORI (SUB. 7)	88,00	x	25 %	=	22,00
Totale:	245,90				157,44



APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB. 4)

VANI ACCESSORI AL PIANO INTERRATO (SUB. 7)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - O.M.I. (31/12/2022)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: valutazione riferita ad abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione

Agenzia delle Entrate - O.M.I. (31/12/2022)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valutazione riferita ad abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 400,00 €/mq. ed un massimo di 550,00 €/mq. In via prudenziale di autorimessa interna ad un edificio artigianale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad €. 400,00. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,44 x 1.100,00 = **173.184,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.184,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.184,00**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **715,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di capannone artigianale realizzato con struttura prefabbricata e costituito da laboratorio



artigianale, uffici, servizi igienici, vani tecnici e spazi accessori. Sono presenti i comuni impianti tecnologici oltre ad un carroponete. Il laboratorio artigianale presenta un' accesso carraio dal piazzale esterno (bene comune). Nel complesso l'unità si presenta in buono stato di conservazione. Unità priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 700. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.772,00 Euro, indirizzo catastale: via Murello n. 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 17/10/2006 pratica n. SO0082547 in atti dal 17/10/2006 (n. 7540.1/2006)

Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.

il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 5 deriva dall'originario subalterno 2.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



FRONTE OVEST



FRONTE SUD-EST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a km 3). 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:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente procedura è un capannone artigianale con annessa abitazione ubicato in comune di Cosio Valtellino, prossimo alla strada Statale dello Stelvio n. 38 con accesso dalla via Murello, la tessitura dei fabbricati limitrofi è mista residenziale-artigianale. Edificato nel corso dell'anno 1987 e completato nel 2006, si compone di quattro unità censite al n.c.e.u.. L'unità



principale è il subalterno 5, capannone prefabbricato destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici e spazi accessori, all'interno del laboratorio oltre ai comuni impianti tecnologici è presente un carroponte. Al piano primo del corpo di fabbrica che affaccia sulla via comunale Murello, da cui si accede all'intero lotto, è presente il subalterno 4, appartamento di sei vani composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere, ampio ripostiglio oltre ai disimpegni e a una terrazza lato ovest. Al piano interrato sono infine presenti spazi accessori censiti al subalterno 7 oltre a un'autorimessa censita al subalterno 6. Completa il tutto l'area esterna adibita a piazzale-parcheggio, pavimentata e censita al n.c.e.u. con il subalterno 1 (b.c.n.c.). La copertura del corpo di cui fa parte l'appartamento risulta accessibile dal vano scale, si tratta di una copertura piana calpestabile. Nel complesso, l'intero immobile, si presenta in buono stato di conservazione.

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
LABORATORIO ARTIGIANALE E UFFICI ANNESSI (SUB. 5)	700,00	x	100 %	=	700,00
SPAZI ACCESSORI AL PIANO PRIMO (SUB. 5)	30,60	x	50 %	=	15,30
Totale:	730,60				715,30



LABORATORIO ARTIGIANALE (SUB. 5)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2023

Fonte di informazione: agenzia [REDACTED]

Descrizione: capannone comprensivo di abitazione ed uffici nelle immediate vicinanze della S.S. 38.
Anno di costruzione 1996.

Indirizzo: Cosio Valtellino via Don Guanella

Superfici principali e secondarie: 1284

Superfici accessorie:

Prezzo: 799.000,00 pari a 622,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia [REDACTED]

Descrizione: capannone artigianale/produttivo immediate vicinanze della S.S. 38 - Anno di costruzione 1980, ristrutturazione 2005.

Indirizzo: Cosio Valtellino via Europa

Superfici principali e secondarie: 625

Superfici accessorie:

Prezzo: 367.000,00 pari a 587,20 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2023

Fonte di informazione: agenzia [REDACTED]

Descrizione: capannone ad uso artigianale immediate vicinanze della S.S. 38 - Anno di costruzione 1990.

Indirizzo: Cosio Valtellino via Strecia

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 619.000,00 pari a 619,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - O.M.I. (31/12/2022)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Note: valutazione riferita a capannoni tipici in normale stato di conservazione. Similari le quotazione per capannoni industriali e laboratori.

Agenzia delle Entrate - O.M.I. (31/12/2022)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 750,00



Note: valutazione riferita a capannoni tipici in ottimo stato di conservazione. Similari le quotazione per capannoni industriali e laboratori.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 600,00 €/mq. ed un massimo di 750,00 €/mq. Considerate le caratteristiche dell'unità in esame si ritiene congruo attribuire al bene il valore unitario pari ad €. 675,00. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 715,30 x 675,00 = **482.827,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 482.827,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 482.827,50**

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

autorimessa a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **71,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di autorimessa posto al piano interrato della particella 567, censita al subalterno 6, versa in buono stato di conservazione. Unità priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 63 mq, rendita 139,91 Euro, indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 29/01/2008 Pratica n. SO0017152 in atti dal 29/01/2008 divisione(n. 1722.1/2008)
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
il mappale 567 deriva dagli originari mappali 57-58. Il subalterno 6 deriva dall'originario subalterno 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a km 3). 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente procedura è un capannone artigianale con annessa abitazione ubicato in comune di Cosio Valtellino, prossimo alla strada Statale dello Stelvio n. 38 con accesso dalla via Murello, la tessitura dei fabbricati limitrofi è mista residenziale-artigianale. Edificato nel corso dell'anno 1987 e completato nel 2006, si compone di quattro unità censite al n.c.e.u.. L'unità principale è il subalterno 5, capannone prefabbricato destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici e spazi accessori, all'interno del laboratorio oltre ai comuni impianti tecnologici è presente un carroponte. Al piano primo del corpo di fabbrica che affaccia sulla via comunale Murello, da cui si accede all'intero lotto, è presente il subalterno 4, appartamento di sei vani composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere, ampio ripostiglio oltre ai disimpegni e a una terrazza lato ovest. Al piano interrato sono infine presenti spazi accessori censiti al subalterno 7 oltre a un'autorimessa censita al subalterno 6. Completa il tutto l'area esterna adibita a piazzale-parcheggio, pavimentata e censita al n.c.e.u. con il subalterno 1 (b.c.n.c.). La copertura del corpo di cui fa parte l'appartamento risulta accessibile dal vano scale, si tratta di una copertura piana calpestabile. Nel complesso, l'intero immobile, si presenta in buono stato di conservazione.

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 (SUB. 6)	71,41	x	100 %	=	71,41
Totale:	71,41				71,41





AUTORIMESSA (SUB. 6)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - O.M.I. (31/12/2022)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

Note: valutazione riferita ad autorimesse in normale stato di conservazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 400,00 €/mq. ed un massimo di 550,00 €/mq. In via prudenziale di autorimessa interna ad un edificio artigianale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad €. 400,00. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,41 x 400,00 = 28.564,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 28.564,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 28.564,00

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno artigianale a COSIO VALTELLINO VIA MURELLO 9, della superficie commerciale di **1.225,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di area esterna adibita per lo più a piazzale/parcheggio, spazi di manovra e verde. Le superfici adibite a piazzale/aprcheggio e gli spazi di manovra risultano pavimentati mentre le altre superfici risultano destinate a verde. La superficie di mq. 1225,44 è stata ricavata dalla pratica edilizia 06/2006.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 567 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Murello, 9, piano: T
Coerenze: dell'intera particella (567) da nord in senso orario mappale 861, 860, 504, 862, 704, 61, 422, 62, strada comunale, 56, 652.
bene comune non censibile (vedasi elaborato planimetrico)

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a km 3). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente procedura è un capannone artigianale con annessa abitazione ubicato in comune di Cosio Valtellino, prossimo alla strada Statale dello Stelvio n. 38 con accesso dalla via Murello, la tessitura dei fabbricati limitrofi è mista residenziale-artigianale. Edificato nel corso dell'anno 1987 e completato nel 2006, si compone di quattro unità censite al n.c.e.u.. L'unità principale è il subalterno 5, capannone prefabbricato destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici e spazi accessori, all'interno del laboratorio oltre ai comuni impianti tecnologici è presente un carroponte. Al piano primo del corpo di fabbrica che affaccia sulla via comunale Murello, da cui si accede all'intero lotto, è presente il subalterno 4, appartamento di sei vani composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere, ampio ripostiglio oltre ai disimpegni e a una terrazza lato ovest. Al piano interrato sono infine presenti spazi accessori censiti al subalterno 7 oltre a un'autorimessa censita al subalterno 6. Completa il tutto l'area esterna adibita a piazzale-parcheggio, pavimentata e censita al n.c.e.u. con il subalterno 1 (b.c.n.c.). La copertura del corpo di cui fa parte l'appartamento risulta accessibile dal vano scale, si tratta di una copertura piana calpestabile. Nel complesso, l'intero immobile, si presenta in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA ESTERNA ADIBITA A PIAZZALE-PARCHEGGIO (SUB. 1 - B.C.N.C.)	1.225,44	x	100 %	=	1.225,44
Totale:	1.225,44				1.225,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Considerate le caratteristiche dell'area in esame si ritiene congruo applicare un valore unitario pari ad euro 25,00 a mq. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.225,44 x 25,00 = **30.636,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.636,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.636,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato, è quello più comune di tipo sintetico-comparativo, si basa infatti sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con beni di simili di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Nel caso in esame, considerata la presenza nell'area territoriale di immobili con caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quello oggetto di stima, si è ritenuto congruo utilizzare tale criterio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci 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	appartamento	157,44	0,00	173.184,00	173.184,00
B	laboratorio artigianale	715,30	0,00	482.827,50	482.827,50
C	autorimessa	71,41	0,00	28.564,00	28.564,00
D	terreno artigianale	1.225,44	0,00	30.636,00	30.636,00
				715.211,50 €	715.211,50 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 714.411,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 11,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 714.400,00**

data 14/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Marco Bordoni

