

TRIBUNALE DI SONDRIO
Sezione Espropriazioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 3/2021 R.G.E.

promossa da

Soc. Pop Npls 2020 s.r.l.

con l'Avv. Luca Berti

e con l'intervento di

Aragorn Npl 2018 s.r.l.

con l'Avv. Francesco Grilletta

contro

debitore esecutato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Palladini

Tecnico Incaricato

Geom. Mauro Ortelli

C.F. RTL MRA 56P20 I829W

con studio in Sondrio – Via De Simoni n. 16

telefono: 0342219598 – fax: 0342219598

email: geometra@studio-ortelli.it – PEC: mauro.ortelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO

Sezione Espropriazioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 3/2021 R.G.E.

procedura esecutiva promossa da

Soc. Pop Npls 2020 s.r.l.

con l'intervento di

Aragorn Npl 2018 s.r.l.

contro

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Palladini

RELAZIONE STRALCIO CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA (relativa agli immobili siti in Comune di Prata Camportaccio)

del 27/04/2023

Tecnico Incaricato

Geom. Mauro Ortelli

C.F. RTL MRA 56P20 I829W

con studio in Sondrio – Via De Simoni n. 16

telefono: 0342219598 – fax: 0342219598

email: geometra@studio-ortelli.it – PEC: mauro.ortelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 66

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** porzione di edificio ad uso promiscuo (ufficio) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 85,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 85 mq., rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : 1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

- B.** porzione di edificio ad uso promiscuo (ufficio) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 105,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95 mentre i vani accessori siti a piano interrato hanno un'altezza di m. 2,50 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 105 mq., rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : S1.1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

- C.** quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie complessiva di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	190,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	285.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	285.000,00
Data della valutazione		20/09/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

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 : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 Iscrizioni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68 – 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rheinzink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

ufficio a piano primo

- pavimentazioni : in piastrelle di gres con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo a taglio termico con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con distribuzione con pannelli radianti a pavimento (esclusi servizi)
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori di buona fattura
- sogli e davanzali : in pietra naturale
- impianti comuni : ascensore
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare non risulta dotata di A.P.E.

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio piano primo	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale	85,00				85,00



VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	85,00	x	1.500,00	=	127.500,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	127.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	127.000,00

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

UFFICIO CON ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rheinzink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

ufficio a piano primo

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo a taglio termico con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con distribuzione con pannelli radianti a pavimento (esclusi servizi)
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori di buona fattura
- sogli e davanzali : in pietra naturale



- impianti comuni : ascensore
 - dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica
 - dettagli finiture vano accessorio – archivio piano S1 : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica
- A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare non risulta dotata di A.P.E.

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio a piano primo con annesso archivio a piano interrato	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale	105,00				105,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	105,00	x	1.500,00	=	157.500,00
-------------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	157.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	157.000,00

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 67

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (ufficio) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 68,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 68 mq., rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	68,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	102.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	102.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi quale abitazione (uso improprio rispetto alla destinazione ad ufficio) in forza di contratto di locazione annuale stipulato in data 01/11/2019 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente.

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* : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato,



derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68 – 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 *Altre trascrizioni* : **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso* : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile non è pienamente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA :

CRITICITÀ BASSA

Dalla comparazione tra lo stato autorizzato e lo stato attuale dell'immobile risulta che è stata realizzata una porta finestra aggiuntiva rispetto a quelle rappresentate nella pratica edilizia depositata; tale apertura consente l'accesso alla piccola porzione di area esterna (facente del subalterno 15 – parte comune) che viene utilizzata come area di pertinenza del subalterno 7 -.

La sanatoria della difformità è possibile mediante la presentazione di una semplice pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione

- sanzioni comunali per sanatoria edilizia : 1.000,00
- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria : 2.000,00



8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA
UFFICIO (UTILIZZATO COME ABITAZIONE)
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rheinzink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

ufficio (utilizzato come abitazione) a piano terra

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo a taglio termico con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con distribuzione a radiatori
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori di buona fattura
- sogli e davanzali : in pietra naturale
- impianti comuni : ascensore
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare risulta dotata di A.P.E. dal quale si evince che l'immobile è in classe energetica D (consumo annuo 353,75 kwh/mq.)

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ufficio (utilizzato come abitazione) a piano terra	68,00	x 100 %	= 68,00
Totale	68,00		68,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudentiale valore di mercato degli immobili; prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale 68,00 x 1.500,00 = **102.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **102.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **102.000,00**

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (ufficio) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 82,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,95 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 82 mq., rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	82,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	123.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	123.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione annuale stipulato in data 01/07/2021 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente; il contratto in ogni caso non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto postumo alla data di pignoramento.

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 : Nessuna.*

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato,



derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68 – 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 *Altre trascrizioni* : **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso* : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 **CONFORMITÀ EDILIZIA** : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 **CONFORMITÀ URBANISTICA**: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA
UFFICIO (UTILIZZATO COME ABITAZIONE)

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rheinzink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

ufficio (utilizzato come abitazione) a piano terra

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo a taglio termico con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con distribuzione a radiatori
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori di buona fattura
- sogli e davanzali : in pietra naturale
- impianti comuni : ascensore
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare risulta dotata di A.P.E. dal quale si evince che l'immobile è in classe energetica D (consumo annuo 303,99 kwh/mq.)

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio (utilizzato come abitazione) a piano terra	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale	82,00				82,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro



quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	82,00	x	1.500,00	=	123.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	123.000,00
---	---	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	123.000,00
--	---	-------------------

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (appartamento) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 89,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di m. 2,70 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 89 mq., rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : 2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a Prata Camportaccio in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	89,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	133.500,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	133.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione transitoria annuale stipulato in data 05/05/2018 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente.

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* : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.



Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68
– 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rheinzink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

appartamento a piano secondo

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo a taglio termico con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con distribuzione a radiatori
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori di buona fattura
- sogli e davanzali : in pietra naturale
- impianti comuni : ascensore
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare risulta dotata di A.P.E. dal quale si evince che l'immobile è in classe energetica D (consumo annuo 152,35 kwh/mq.)

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento a piano secondo	89,00	x 100 %	= 89,00
Totale	89,00		89,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero



un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale 89,00 x 1.500,00 = **133.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **133.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **133.000,00**

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 70

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (appartamento) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 90,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di m. 2,70 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 90 mq., rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : 2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a Prata Camportaccio in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	90,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	135.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	135.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione annuale stipulato in data 02/08/2021 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate e poi successivamente rinnovato tacitamente; il contratto in ogni caso non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto postumo alla data di pignoramento.

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* : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato,



derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68 – 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rhein-zink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

appartamento a piano secondo

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo a taglio termico con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano con distribuzione a radiatori
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori di buona fattura
- sogli e davanzali : in pietra naturale
- impianti comuni : ascensore
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare risulta dotata di A.P.E. dal quale si evince che l'immobile è in classe energetica D (consumo annuo 153,63 kwh/mq.)

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento a piano secondo	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale	90,00				90,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro



quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	90,00	x	1.500,00	=	135.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	135.000,00
---	---	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	135.000,00
--	---	-------------------

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 71

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (magazzino) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 51,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada ed ha un'altezza interna di m. 2,50 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq., rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : S1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a Prata Camportaccio in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	51,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	25.500,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	25.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

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* : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00



Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68
– 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRATA CAMPORACCIO – VIA EDISONVOLTA

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi, divisori in laterizio, copertura e lattoneria in lastre tipo "rheinzink"; finitura facciate parte ad intonaco tinteggiato e parte con blocchi scanalati tipo "Leca Rigato" a vista.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

magazzino a piano interrato

- pavimentazioni : in c.l.s.
- finiture pareti : intonaco tinteggiato
- finiture soffitti : c.a. a vista tinteggiato
- serramenti esterni : in metallo
- serramenti interni : in metallo ad anta
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile esposto
- impianti comuni : ascensore
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare non risulta dotata di A.P.E. in quanto non soggetta

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
magazzino a piano interrato	51,00	x 100 %	= 51,00
Totale	51,00		51,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	51,00	x	500,00	=	25.500,00
-------------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	25.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	25.000,00



BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 72

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (deposito) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 267,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 6,00 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.620,00 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a Prata Camportaccio in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	267,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	93.450,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	93.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione della durata di anni 6 stipulato in data 01/12/2017 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

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* : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.



Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68 – 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 *Altre trascrizioni : Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso : Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 **CONFORMITÀ EDILIZIA : NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 **CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Questa porzione di edificio è una costruzione di tipo industriale realizzata con pannelli prefabbricati in c.a., copertura con tegoli in .c.a. precompresso con lucernari; anche le facciate sono costituite da pannelli prefabbricati.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

magazzino a piano terra

- pavimentazioni : in c.l.s.
- finiture pareti e soffitti : pannelli prefabbricati a vista
- portone : in metallo
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo industriale esposto
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare non risulta dotata di A.P.E. in quanto non soggetta

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : *Superficie Esterna Lorda S.E.L.*

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino a piano interrato	267,00	x	100 %	=	267,00
Totale	267,00				267,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

Si precisa inoltre che nella valutazione del parametro economico si è tenuta in considerazione l'esistenza dell'area pertinenziale esterna dove insiste anche un tettoia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	267,00	x	350,00	=	93.450,00
-------------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	93.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	93.000,00

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 73

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (laboratorio artigiano) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 386,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 6,00 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.200,00 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a Prata Camportaccio in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	386,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	193.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	193.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione della durata iniziale di anni 6 stipulato in data 01/12/2017 poi modificato in data 30/04/2018 per una durata di anni 20 con scadenza in data 30/11/2037; sia il contratto originario che la scrittura di modifica sono stati regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate.

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* : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 *Iscrizioni*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato,



derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00

Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68 – 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione del rilevato spostamento di un porta interna che non comporta la necessità di presentazione di una pratica edilizia in quanto al momento rientra nella tipologia di attività edilizia libera.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile ad eccezione dello spostamento di un porta interna che in ogni caso non comporta la necessità di deposito di una variazione catastale.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA
LABORATORIO ARTIGIANO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Questa porzione di edificio è una costruzione di tipo industriale realizzata con pannelli prefabbricati in c.a., copertura con tegoli in .c.a. precompresso con lucernari; anche le facciate sono costituite da pannelli prefabbricati.

Internamente è stato nel tempo regolarmente modificata l'originaria destinazione realizzando un laboratorio artigiano.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

laboratorio artigiano a piano terra

- pavimentazioni : in piastrelle
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato - pannelli prefabbricati a vista
- portone accesso : serranda in metallo
- porte interne : metalliche
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo industriale esposto
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare risulta dotata di A.P.E. dal quale si evince che l'immobile è in classe energetica F (consumo annuo 323,54 kwh/mq.)

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : *Superficie Esterna Lorda S.E.L.*

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino a piano interrato	386,00	x	100 %	=	386,00
Totale	386,00				386,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.



Si precisa inoltre che nella valutazione del parametro economico si è tenuta in considerazione l'esistenza dell'area pertinenziale esterna.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale 386,00 x 500,00 = **193.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **193.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **193.000,00**

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 74

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di edificio ad uso promiscuo (magazzino) sita a **Prata Camportaccio** in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 47,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 6,00 -.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 47 mq., rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1981 e ultimato (successive varianti) nel 2017 -.

B. quota parte dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sita a Prata Camportaccio in Via Edisonvolta n. 24, della superficie commerciale di 454,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio del quale l'area urbana in oggetto è pertinenza è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in pieno centro dell'abitato di Prata Camportaccio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 150 sub. 15 (catasto fabbricati), area urbana , consistenza 454 mq., indirizzo catastale : Via Edisonvolta n. 24, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : Via Edisonvolta – mappale 392 – Via Edisonvolta – mappale 1 foglio 2 – mappali 200 – 139 – 524 – 207 – 871

N.B. L'area urbana distinta dal subalterno 15 è quel che si definisce un bene comune non censibile che, seppur attualmente risulta di proprietà del debitore esecutato, successivamente dovrà essere assegnato in proprietà pro quota indivisa a tutti gli assegnatari degli immobili costituenti l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	47,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	14.100,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	14.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

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 : **Nessuna.**

4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 Iscrizioni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 17940/4561 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Sondrio ai nn. 793 RP - 5549 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00



Importo capitale: € 3.500.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 12 – 14 – 15 – 20 – 21 – 22 – 29 – 33 – 36 – 37 – 41 – 42 – 44 – 51 – 57 – 59 – 60 – 62 – 68
– 114 – 115 – 116 – 117

foglio 16 mappale 919 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 e mappali 866 – 998 – 999 – 1000 – 1001 – 1002 – 1003

Comune di Prata Camportaccio

foglio 1 mappale 150 subalterni 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

verbale di pignoramento immobili in data 31/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio registrato al n. 937 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 711 RP - 867 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da verbale pignoramento Tribunale di Sondrio

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinare le spese annue di gestione dell'immobile in quanto la proprietà non disponeva di un quadro riassuntivo di dette spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/12/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna al n. 13856/1900 di repertorio, registrato a Chiavenna il 05/01/1983 al n. 50 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 06/01/1983 al n. 122 RP -.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

il cespite risulta di proprietà del debitore esecutato da oltre un ventennio in forza dell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. 4/81 e successive varianti, intestata a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso industriale, uffici e civile abitazione, rilasciata in data 03/07/1981 dal Comune di Prata Camportaccio

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Prata Camportaccio risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è quella effettiva dello stato di fatto dell'immobile

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRATA CAMPORACCIO – VIA EDISONVOLTA

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è un fabbricato ad uso promiscuo adibito a uffici, civile abitazione, magazzini e laboratori situato in zona centrale dell'abitato di Prata Camportaccio.

La zona nella quale è ubicata la costruzione è in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Questa porzione di edificio è una costruzione di tipo industriale realizzata con pannelli prefabbricati in c.a., copertura con tegoli in .c.a. precompresso con lucernari; anche le facciate sono costituite da pannelli prefabbricati.

La tipologia delle finiture dell'unità immobiliare è quella di seguito indicata.

magazzino a piano terra

- pavimentazioni : in c.l.s.
- finiture pareti e soffitti : pannelli prefabbricati a vista
- porte interne : metalliche
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo industriale esposto
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica

A seguito delle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale l'unità immobiliare non risulta dotata di A.P.E. in quanto non soggetta

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino a piano interrato	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale	47,00				47,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Prata Camportaccio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	47,00	x	300,00	=	14.100,00
-------------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	14.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	14.000,00

BENI IN PRATA CAMPORACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA COMUNE

DI CUI AL PUNTO B



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'area urbana annessa all'intero fabbricato risulta in parte adibita a parcheggio comune, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 ed in parte utilizzata quale area esterna a disposizione del magazzino distinto dal subalterno 12 oltre a fungere da accesso sia pedonale che carraio.

VALUTAZIONE

Data la classificazione e la tipologia di questo cespite, che si ricorda è un'area comune all'intero immobile, si è ritenuto di non considerarne il valore di stima anche perché questo dovrà diventare di proprietà comune pro quota indivisa di ciascun assegnatario delle varie porzioni di immobile che costituiscono l'intero fabbricato distinto dal mappale 150 -.

