

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 Daniela Bosio

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 Daniela Bosio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2022

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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 13 – subalterno 2 (parti comuni) – mappale 786

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	112,90
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

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

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto



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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00

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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita 47,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 15 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 13 – mappale 786

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	19,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	19.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	19.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	104,94
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	19,00	x 100 %	= 19,00
Totale	19,00		19,00

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 Chiavenna 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 19,00 x 1.000,00 = **19.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **19.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **19.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 16 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 14 – mappale 786

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	18,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	18.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	18.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.5 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* : **Nessuna.**

4.1.6 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale* : **Nessuna.**

4.1.7 *Atti di asservimento urbanistico* : **Nessuno.**

4.1.8 *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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	108,87
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.3 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.4 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.5 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

8.6 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.7 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	18,00	x 100 %	= 18,00
Totale	18,00		18,00

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 Chiavenna 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 18,00 x 1.000,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **18.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 21 – subalterno 31 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.9 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* : **Nessuna.**

4.1.10 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale* : **Nessuna.**

4.1.11 *Atti di asservimento urbanistico* : **Nessuno.**

4.1.12 *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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	101,42
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **17.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 22 – subalterno 32 – subalterno 20 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	94,97
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 23 – subalterno 33 – subalterno 21 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	94,97
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 7 (parti comuni) – subalterno 39 – subalterno 28 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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	16,00	x	1.000,00	=	16.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	16.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	16.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa singola sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 33 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 31 – subalterno 21

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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* : **nessuna**
- 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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	95,93

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/03/2017 a firma del Notaio Lucia Balconi di Sondrio e registrato ai nn. 147718/12824 di repertorio, trascritto il 14/03/2017 a Sondrio ai nn. 2146 RP - 2793 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI



debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG (fino al 19/05/2010)

dato oscurato per l'intera proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 19/05/2010 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG (fino al 01/03/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale	16,00				16,00

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 Chiavenna 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	16,00	x	1.000,00	=	16.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	16.000,00
---	---	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	16.000,00
--	---	------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 4 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 32 – subalterno 22 – subalterno 23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	29,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	180,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	177,70
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	29,00	x 100 %	= 29,00
Totale	29,00		29,00

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 Chiavenna 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	29,00	x	1.000,00	=	29.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 37 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 35 – subalterno 26

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	110,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	95,93
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 38 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 36 – subalterno 27

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	110,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	95,93
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **16.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 42 – subalterno 57 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	110,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia	€	101,42
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **17.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 43 – subalterno 58 – subalterno 41 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione postumo al pignoramento e quindi non opponibile alla procedura esecutiva (contratto registrato in data 22/12/2021)

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	€	110,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	95,93
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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	16,00	x	1.000,00	=	16.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	16.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	16.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 45 – subalterno 60 – subalterno 43 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita 47,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 65 – subalterno 50 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione postumo al pignoramento e quindi non opponibile alla procedura esecutiva (contratto registrato in data 06/07/2021)

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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	99,45
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 65 – subalterno 2 (parti comuni) –subalterno 41

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 01/10/2017 rinnovato e registrato in data 25/10/2021)

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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	101,42
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 60 – subalterno 2 (parti comuni) –subalterno 59 – subalterno 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	16.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	95,93
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	16,00	x 100 %	= 16,00
Totale	16,00		16,00

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 Chiavenna 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 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 61 – subalterno 2 (parti comuni)– subalterno 59 – subalterno 44

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **17.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,60 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 63 – subalterno 2 (parti comuni)– subalterno 61 – subalterno 47

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	101,39
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00

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 Chiavenna 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 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **17.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza media interna di m. 2,30 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 26 mq, rendita 77,88 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 124 – subalterno 120 (parti comuni) – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 67 – subalterno 202

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	29,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	134,63
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	29,00	x 100 %	= 29,00
Totale	29,00		29,00

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 Chiavenna 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	29,00	x	1.000,00	=	29.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 73 – subalterno 85 – subalterno 71 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 19/12/2013 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio registrata ai nn. 208394/29464 di repertorio, iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 1443 RP - 13565 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 72 – 75 – 78 – 79 – 81

Comune di Madesimo

foglio 60 mappale 143 subalterno 2

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	657,79

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00



Totale	17,00	17,00
---------------	--------------	--------------

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 indagini 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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 76 – subalterno 89 – subalterno 88 – subalterno 74 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	29,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 01/05/2011 rinnovato e registrato in data 05/05/2021)

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 19/12/2013 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio registrata ai nn. 208394/29464 di repertorio, iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 1443 RP - 13565 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 72 – 75 – 78 – 79 – 81

Comune di Madesimo

foglio 60 mappale 143 subalterno 2

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	€	200,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/11/2011 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato ai nn. 770/647 di repertorio, trascritto il 13/12/2011 a Sondrio ai nn. 10696 RP - 13659 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	29,00	x 100 %	= 29,00
Totale	29,00		29,00

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 Chiavenna 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	29,00	x	1.000,00	=	29.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,60 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 79 – subalterno 92 – subalterno 91 – subalterno 77 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	29,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 19/12/2013 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio registrata ai nn. 208394/29464 di repertorio, iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 1443 RP - 13565 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 72 – 75 – 78 – 79 – 81

Comune di Madesimo

foglio 60 mappale 143 subalterno 2

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	€	200,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/11/2011 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato ai nn. 770/647 di repertorio, trascritto il 13/12/2011 a Sondrio ai nn. 10696 RP - 13659 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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



autorimessa	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale	29,00				29,00

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 Chiavenna 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	29,00	x	1.000,00	=	29.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 80 – subalterno 94 – subalterno 93 – subalterno 92 – subalterno 78 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	29,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 19/12/2013 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio registrata ai nn. 208394/29464 di repertorio, iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 1443 RP - 13565 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 72 – 75 – 78 – 79 – 81

Comune di Madesimo

foglio 60 mappale 143 subalterno 2

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	€	180,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	177,70

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/11/2011 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato ai nn. 770/647 di repertorio, trascritto il 13/12/2011 a Sondrio ai nn. 10696 RP - 13659 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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



autorimessa	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale	29,00				29,00

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 Chiavenna 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	29,00	x	1.000,00	=	29.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 82 – subalterno 96 – subalterno 95 – subalterno 80 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 19/12/2013 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio registrata ai nn. 208394/29464 di repertorio, iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 1443 RP - 13565 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 72 – 75 – 78 – 79 – 81

Comune di Madesimo

foglio 60 mappale 143 subalterno 2

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	103,11
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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



autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale	17,00				17,00

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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,30 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 84 – subalterno 2 (parti comuni) – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 69 – subalterno 70

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	34,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	34.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	34.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	180,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	181,36
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	34,00	x 100 %	= 34,00
Totale	34,00		34,00



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 Chiavenna 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	34,00	x	1.000,00	=	34.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	34.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	34.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,30 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 85 – subalterno 2 (parti comuni) –subalterno 83 – subalterno 70 – subalterno 71

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	97,50
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00



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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 86 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 84 – subalterno 72

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	97,50
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00



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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 85 – subalterno 73

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	17.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 15/05/2017 rinnovato e registrato in data 24/06/2021)

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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	97,50
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	17,00	x 100 %	= 17,00
Totale	17,00		17,00



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 Chiavenna 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	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	17.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 88 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 74

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	19,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	19.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	19.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 15/05/2017 rinnovato e registrato in data 24/06/2021)

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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 89 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 87 – subalterno 74 – subalterno 75

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 15/05/2017 rinnovato e registrato in data 24/06/2021)

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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00



Totale	21,00	21,00
---------------	--------------	--------------

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 indagini 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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 32

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 22,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 90 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 88 – subalterno 75 – subalterno 76

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	22,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	22.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	22.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 01/08/2019 rinnovato e registrato in data 11/08/2021)

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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	140,00
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	22,00	x	100 %	=	22,00



Totale	22,00	22,00
---------------	--------------	--------------

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 indagini 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 Chiavenna 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	22,00	x	1.000,00	=	22.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	22.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	22.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 22,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 91 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 89 – subalterno 76 – subalterno 77

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	22,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	22.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	22.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	22,00	x 100 %	= 22,00
Totale	22,00		22,00



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 Chiavenna 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	22,00	x	1.000,00	=	22.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	22.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	22.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 34

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 92 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 90 – subalterno 77 – subalterno 78

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 93 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 91 – subalterno 78 – subalterno 79

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 94 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 92 – subalterno 79

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 95 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 93 – subalterno 79 – subalterno 80

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 38

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 96 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 94 – subalterno 80 – subalterno 81

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 39

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 97 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 95 – subalterno 81 – subalterno 82

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	124,95
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa doppia sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 187 – subalterno 186 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 96 – subalterno 82 – subalterno 117 – subalterno 3 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	29,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	92,50
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	29,00	x 100 %	= 29,00
Totale	29,00		29,00



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 Chiavenna 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	29,00	x	1.000,00	=	29.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 41

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa scoperta sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo ed è a cielo libero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 99 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	18,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	9.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	9.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	99,97
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea ma nel caso del presente immobile si è tenuto conto del fatto che l'autorimessa è di fatto un posto auto scoperto di pianta irregolare.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	18,00	x 100 %	= 18,00
Totale	18,00		18,00



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 Chiavenna 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	18,00	x	500,00	=	9.000,00
-------------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 42

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, rendita 47,93 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 100 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 98 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	18,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	18.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	18.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	122,85
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	18,00	x 100 %	= 18,00
Totale	18,00		18,00



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 Chiavenna 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	18,00	x	1.000,00	=	18.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	18.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	18.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 43

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 100 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 101 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 99 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	20,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	20.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	20.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	123,11
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale	20,00				20,00



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 Chiavenna 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	20,00	x	1.000,00	=	20.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	20.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	20.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 59,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 103 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 101 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	23,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	142,22
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale	23,00		23,00



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 Chiavenna 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	23,00	x	1.000,00	=	23.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	23.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 45

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 59,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 104 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 102 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	23,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	39,64
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale	23,00		23,00



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 Chiavenna 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	23,00	x	1.000,00	=	23.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	23.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 46

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 59,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 105 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 103 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	23,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	37,01
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale	23,00		23,00



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 Chiavenna 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	23,00	x	1.000,00	=	23.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	23.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 47

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 59,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 106 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 104 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	23,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	34,51
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale	23,00		23,00



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 Chiavenna 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	23,00	x	1.000,00	=	23.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	23.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 48

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 59,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 107 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 105 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	23,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	31,78
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale	23,00		23,00



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 Chiavenna 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	23,00	x	1.000,00	=	23.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	23.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 49

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 59,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 108 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 106 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	23,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	23.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	29,17
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	23,00	x 100 %	= 23,00
Totale	23,00		23,00



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 Chiavenna 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	23,00	x	1.000,00	=	23.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	23.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 50

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 22,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,55 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 109 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 107 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	22,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	22.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	22.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	26,67
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	22,00	x 100 %	= 22,00
Totale	22,00		22,00



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 Chiavenna 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	22,00	x	1.000,00	=	22.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	22.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	22.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 51

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 110 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 108 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	24,05
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 52

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 111 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 109 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 05/03/2019 rinnovato e registrato in data 30/03/2021)

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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	140,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	21,37
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00



Totale	21,00	21,00
---------------	--------------	--------------

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 indagini 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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 53

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 112 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 110 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	95,23
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimesse è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 54

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 113 – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 111 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	21,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	21.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	130,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	21,00	x 100 %	= 21,00
Totale	21,00		21,00



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 Chiavenna 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	21,00	x	1.000,00	=	21.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	21.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 55

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. autorimessa scoperta sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ed è a cielo libero -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 12 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 3 (parti comuni) – mappale 1058 foglio 17 – subalterno 112 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	14,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	7.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	7.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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 25/11/2010 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata ai nn. 455/392 di repertorio, iscritta il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 2067 RP - 13365 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.080.000,00

Importo capitale: € 600.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Chiavenna

foglio 16 mappale 943 subalterni 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 -110 – 111 – 112 – 113

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	84,27
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea ma nel caso del presente immobile si è tenuto conto del fatto che l'autorimessa è di fatto un posto auto scoperto di piccola dimensione.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	14,00	x	100 %	=	14,00



Totale	14,00	14,00
---------------	--------------	--------------

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 indagini 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 Chiavenna 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	14,00	x	500,00	=	7.000,00
-------------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	7.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	7.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 56

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** cantina sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 5,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 3 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
- Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 115 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	5,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	1.500,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	1.500,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	25,65
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea ma nel caso del presente immobile si è tenuto conto del fatto che trattasi di una piccola cantina di piccola dimensione e di pianta irregolare.

La tipologia delle finiture delle cantine è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le cantine sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale	5,00				5,00

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 Chiavenna 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	5,00	x	300,00	=	1.500,00
-------------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	1.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** cantina scoperta sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 6,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo ed è a cielo libero.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 1,16 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 115 – subalterno 2 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	6,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	1.200,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	1.500,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	29,31
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea ma nel caso del presente immobile si è tenuto conto del fatto che trattasi di una piccola cantina di piccola dimensione a cielo libero.

La tipologia delle finiture delle cantine è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le cantine sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
cantina	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale	6,00				6,00

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 Chiavenna 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	6,00	x	200,00	=	1.200,00
-------------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	1.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	1.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 58

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. cantina sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 3,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo secondo, ha un'altezza media interna di m. 1,87 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 2,26 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 30 – subalterno 2 (parti comuni) – subalterno 3 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	3,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	600,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	600,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	50,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	42,66
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea ma nel caso del presente immobile si è tenuto conto del fatto che trattasi di una piccola cantina (sottoscala) di piccola dimensione e altezza modesta.

La tipologia delle finiture delle cantine è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le cantine sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
cantina	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale	3,00				3,00

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 Chiavenna 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	3,00	x	200,00	=	600,00
-------------------------------------	------	---	--------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 59

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. cantina sita a **Chiavenna** in Via Vittorio Emanuele II, della superficie commerciale di 4,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un fabbricato situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna di fronte alla stazione ferroviaria; il fabbricato è costituito da una zona prevalentemente ad uso commerciale sita al piano strada e da due piani di autorimesse.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su quattro piani, due piani interrati e due piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 943 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 3 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale : Corso Vittorio Emanuele II, piano : S2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 3 (parti comuni) – subalterno 97 – subalterno 82

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2006 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	4,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	1.200,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	1.200,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nella disponibilità del 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	€	30,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	18,58
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 a firma del Notaio Giulio Vitali di Morbegno e registrato ai nn. 54656/12612 di repertorio, trascritto il 17/02/2009 a Sondrio ai nn. 1722 RP - 2057 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dall'impianto meccanografico del catasto – dal 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 147/2005 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di realizzazione autorimesse e parcheggio piazzale area interscambio, rilasciata in data 02/10/2006 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – CORSO VITTORIO EMANUELE II

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna di fronte alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea ma nel caso del presente immobile si è tenuto conto del fatto che trattasi di una cantina di piccola dimensione.

La tipologia delle finiture delle cantine è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta metallica e ove presenti finestre in metallo o griglie di aereazione in metallo.

Le cantine sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale	4,00				4,00

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 Chiavenna 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	4,00	x	300,00	=	1.200,00
-------------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	1.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	1.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 60

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** autorimessa sita a **Chiavenna** in Viale Risorgimento n. 6/8, della superficie commerciale di 56,00 mq per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è un complesso residenziale denominato "Condominio Alpetto" situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna vicino alla stazione ferroviaria; la porzione di fabbricato nella quale si trova l'autorimessa oggetto di pignoramento è costituita da due piani ad uso autorimessa.

Questa porzione di fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su due piani interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo primo, ed ha un'altezza media interna di m. 2,60 -.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1004 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 51 mq, rendita 129,06 Euro, indirizzo catastale : Viale Risorgimento n. 6/8, piano : S1, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 1 (parti comuni) – muri perimetrali – subalterno 11

La porzione di edificio interessata sviluppa 2 piani interrati – Immobile costruito nel 2002 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	56,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	0,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	44.800,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	44.800,00
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 virtù della stipula di contratto di locazione anteriore al pignoramento (contratto originario del 01/06/2008 rinnovato e registrato in data 07/07/2020)

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* : **nessuna**
- 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	€	200,00
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/03/2006 a firma del Notaio Francesco



Surace di Sondrio e registrato ai nn. 179615/15659 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 a Sondrio ai nn. 3754 RP – 4839 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà da oltre un ventennio (dal 14/06/1991)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia n. 236/2000 e successive varianti, intestato a **dato oscurato**, per lavori di realizzazione complesso immobiliare, rilasciata in data 14/09/2001 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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 CHIAVENNA – VIALE RISORGIMENTO

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Chiavenna all'interno di un complesso immobiliare vicino alla Stazione F.S. in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La porzione di edificio ove si trova l'immobile oggetto di pignoramento è una costruzione con struttura portante in c.a. tipica delle costruzioni adibite ad uso autorimessa sotterranea, giova inoltre precisare che l'autorimessa, seppure di superficie rilevante, è di forma assai irregolare con una parete dove è presente una parte in roccia a vista.

La tipologia delle finiture delle autorimessa è alquanto spartana con pavimentazione in c.l.s. di tipo industriale e pareti in c.a. ovvero in muratura, porta basculante metallica e finestra in metallo; le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione di tipo esposto.

L'immobile non è dotato di .A.P.E. in quanto non soggetto

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
autorimessa	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale	56,00				56,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

Procedimento di stima : *comparativo - monoperametrico 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 prudentziali 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 Chiavenna 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	56,00	x	800,00	=	44.800,00
-------------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	44.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	44.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 61

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. porzione di villa con giardino e piscina (appartamento con annessa taverna) sita a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti n. 25/A, della superficie commerciale di 117,00 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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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 seminterrato e terreno, ha un'altezza interna di m. 2,50 per la parte sita al piano seminterrato (taverna) e di m. 2,70 per la parte abitativa sita a piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 919 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale : Via G.B. Cerletti n. 25/A, piano : S1.T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 978 – 979 – 49 – 166 – 998 – 1004 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2000 -.

B. porzione di villa con giardino e piscina (appartamento con annessa cantina) sita a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti n. 25/A, della superficie commerciale di 108,00 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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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 seminterrato e primo, ha un'altezza interna di m. 2,50 per la parte sita al piano interrato (cantina) e di m. 2,70 per la parte abitativa sita a piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 919 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale : Via G.B. Cerletti n. 25/A, piano : S1.1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 978 – 979 – 49 – 166 – 998 – 1004 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2000 -.

C. porzione di villa con giardino e piscina (appartamento) sita a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti n. 25/A, della superficie commerciale di 66,00 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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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 sottotetto, ha un'altezza media interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 919 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale : Via G.B. Cerletti n. 25/A, piano : 2, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 978 – 979 – 49 – 166 – 998 – 1004 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2000 -.

D. porzione di villa con giardino e piscina (autorimessa) sita a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti n. 25/A, della superficie commerciale di 40,00 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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura



assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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 seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,50 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 919 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 40 mq., rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale : Via G.B. Cerletti n. 25/A, piano : S1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 978 – 979 – 49 – 166 – 998 – 1004 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2000 -.

- E.** porzione di villa con giardino e piscina (vano uso ufficio con annesso servizio) sita a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti n. 25/A, della superficie commerciale di 49,00 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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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 seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,50 -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 919 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 2,0 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale : Via G.B. Cerletti n. 25/A, piano : S1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : intero fabbricato con area di pertinenza – da nord in senso orario : mappali 978 – 979 – 49 – 166 – 998 – 1004 – 871

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2000 -.

- F.** terreni annessi a villa con giardino e piscina (aree adiacenti facenti parte dell'area esterna) siti a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti n. 25/A, della superficie commerciale di 876,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

I terreni di cui si tratta sono di fatto un corpo unico con l'area pertinenziale dell'edificio principale (mappale 919) -.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 998 (catasto terreni), bosco ceduo, classe 1, consistenza 821 mq. R.D. 1,27 Euro
- foglio 16 particella 1002 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 55 mq. R.D. 0,21 Euro
intestati a debitore esecutato
Coerenze in corpo unico : da nord in senso orario : mappali 166 – 48 – 902 – 498 – 901 – 999 – 1003 – 869 – 1004 – 919

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	340,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	46,00
Consistenza commerciale terreni adiacenti :	mq.	876,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	813.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	810.000,00
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 : Nel sottosuolo dell'area di pertinenza del fabbricato (non visibile in superficie) esiste il letto di corso d'acqua asciutto di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (il mappale 1004) che è ben visibile nella planimetria mappale allegata e che di fatto si trova nel bel mezzo della proprietà. In ogni caso si precisa che si ritiene possibile procedere con una domanda di sdemanializzazione della particella.*

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 23/12/1998 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato al n. 9080 di repertorio, trascritto il 07/01/1999 a Sondrio ai nn. 220 RP - 239 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà in forza di atto di compravendita del 27/05/1994 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n. 38201 di repertorio e registrato al n. 49 vol. 1V in data 16/06/1994 -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 101/1999 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata in data 23/12/1999 dal Comune di Chiavenna

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA' BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità : diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante : pratica edilizia SCIA 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 CHIAVENNA – VIA G.B. CERLETTI

APPARTAMENTO CON ACCESSORI

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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in lamiera; parte della facciate è rivestita in pietra mentre la rimanente parte è finita a intonaco tintecciato.

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

appartamento a piano terra

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tintecciato
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- porte esterne : in legno ad anta
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato con distribuzione con pannelli radianti a pavimento
- 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
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica
- dettagli finiture vano accessorio – taverna 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
appartamento piano terra con annessa taverna	117,00	x 100 %	= 117,00
Totale	117,00		117,00

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

Procedimento di stima : *comparativo - monoperimetrico 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 Chiavenna 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 117,00 x 2.200,00 = **257.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **257.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **257.000,00**

DES

BENI IN CHIAVENNA – VIA G.B. CERLETTI

APPARTAMENTO CON ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO B

CRIZIONE 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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattineria in lamiera; parte della facciate è rivestita in pietra mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano primo

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : pannellature in legno e intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- porte esterne : in legno ad anta
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato con distribuzione con pannelli radianti a pavimento
- 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
- dettagli finiture : per maggiori dettagli consultare l'allegata documentazione fotografica
- dettagli finiture vano accessorio – cantina 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
appartamento piano primo	108,00	x 100 %	= 108,00
Totale	108,00		108,00

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 Chiavenna 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	108,00	x	2.200,00	=	237.600,00
-------------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	237.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	238.000,00

BENI IN CHIAVENNA – VIA G.B. CERLETTI

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO C

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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattneria in lamiera; parte della facciate è rivestita in pietra mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano secondo – sottotetto

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti : intonaco tinteggiato – finiture soffitti : in legno a vista
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : in alluminio
- porte esterne : in legno ad anta



- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato con distribuzione con pannelli radianti a pavimento
- 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
- 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
appartamento piano secondo – sottotetto	66,00	x 100 %	= 66,00
Totale	66,00		66,00

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 Chiavenna 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	66,00	x	2.200,00	=	145.200,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	145.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	145.000,00

BENI IN CHIAVENNA – VIA G.B. CERLETTI

AUTORIMESSA
DI CUI AL PUNTO D

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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattneria in lamiera; parte della facciate è rivestita in pietra mentre la rimanente parte è finita a intonaco tintecciato.

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



autorimessa a piano seminterrato

- pavimentazioni : in piastrelle
- finiture pareti e soffitti : c.a. a vista tinteggiato
- porta basculante : metallica motorizzata
- 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
autorimessa piano seminterrato	40,00	x 100 %	= 40,00
Totale	40,00		40,00

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 Chiavenna 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	40,00	x	1.200,00	=	48.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	48.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	48.000,00



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 di civile abitazione situato in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera; la villa è una struttura assai piacevole dotata di finiture di livello signorile.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattineria in lamiera; parte della facciate è rivestita in pietra mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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



vano uso ufficio a piano seminterrato con annesso servizio igienico

- pavimentazioni : in piastrelle di cotto
- rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- porte esterne : in legno ad anta
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato con distribuzione a ventilconvettori
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile a incasso
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali
- sogli e davanzali : in pietra naturale
- 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 con servizio igienico a piano seminterrato	49,00	x 100 %	= 49,00
Totale	49,00		49,00

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 Chiavenna 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	49,00	x	1.650,00	=	80.850,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	80.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	81.000,00

BENI IN CHIAVENNA – VIA G.B. CERLETTI

TERRENI ADIACENTI VILLA
DI CUI AL PUNTO F

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I terreni di cui si tratta fanno parte di fatto dell'area di pertinenza del fabbricato principale (mappale 919) e si trovano in pieno centro dell'abitato di Chiavenna sulla riva del fiume Mera.



La zona nella quale sono ubicati è 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

I terreni facenti parte del giardino di pertinenza della villa sono giustappunto parte del giardino della villa e sono un'area a verde posta all'interno della recinzione che delimita la proprietà.

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
terreni adiacente fabbricato principale	876,00	x 100 %	= 876,00
Totale	876,00		876,00

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 Chiavenna 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	876,00	x	50,00	=	43.800,00
-------------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	43.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	44.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 62

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. terreni adiacenti a villa con giardino e piscina (mappale 919) siti a **Chiavenna** in riva destra orografica del fiume Mera, della superficie commerciale di 272,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

I terreni di cui si tratta sono di fatto un corpo unico con l'area pertinenziale dell'edificio principale (mappale 919) -

Identificazione catastale :

- foglio 16 particella 999 (catasto terreni), bosco ceduo, classe 1, consistenza 139 mq. R.D. 0,22 Euro
- foglio 16 particella 1000 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 41 mq. R.D. 0,16 Euro
- foglio 16 particella 1001 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 27 mq. R.D. 0,10 Euro
- foglio 16 particella 1003 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 65 mq. R.D. 0,25 Euro

intestati a debitore esecutato

Coerenze in corpo unico mappali 999 – 1003 : da nord in senso orario : mappali 998 – 901 – fiume Mera – mappali 1007 – 1002

Coerenze in corpo unico mappali 1000 – 1001 : da nord in senso orario : mappali 867 – 1006 – 1007 – fiume Mera – mappale 930

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva terreni	mq.	272,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	5.440,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	5.400,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un collegamento pedonale ad uso pubblico.

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 : I terreni del presente lotto sono occupati da un collegamento pedonale ad uso pubblico sito in fregio al fiume Mera e dovranno essere ceduti al Comune di Chiavenna.

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		

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 23/12/1998 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato al n. 9080 di repertorio, trascritto il 07/01/1999 a Sondrio ai nn. 220 RP - 239 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà in forza di atto di compravendita del 27/05/1994 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n. 38201 di repertorio e registrato al n. 49 vol. 1V in data 16/06/1994 -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIAVENNA – VIA G.B. CERLETTI
TERRENI ADIBITI AD USO PUBBLICO
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I terreni di cui si tratta sono dei piccoli terreni adibiti a collegamento pedonale ad uso pubblico prospiciente le sponde del fiume Mera e si trovano in pieno centro dell'abitato di Chiavenna.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

I suddetti terreni adibiti a passerella pedonale sono stati oggetto di un accordo tra il debitore esecutato ed il Comune di Chiavenna che prevede che gli stessi vengano ceduti dietro corresponsione di un compenso già oggetto come l'intero accordo di apposita delibera della Giunta Comunale in data 18/03/2002 -.

Si precisa che su detti terreni sono poi state eseguite le opere di realizzazione del collegamento pedonale tra il parcheggio pubblico denominato "Prato Bazzi" e la passerella comunale sul fiume Mera.

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
terreni adiacente fabbricato principale	272,00	x 100 %	= 272,00
Totale	272,00		272,00



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 Chiavenna 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	272,00	x	20,00	=	5.440,00
-------------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	5.440,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	5.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 63

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. terreni siti in prossimità della villa con giardino e piscina (mappale 919) siti a **Chiavenna** in Via G.B. Cerletti, della superficie commerciale di 228,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

I terreni di cui si tratta costituiscono il viale di accesso sia al vicino fabbricato condominiale distinto dal mappale 871 così come alla stessa villa di proprietà del debitore esecutato.

Si precisa inoltre che l'accesso al mappale 919 di proprietà del debitore esecutato avviene oltre che attraverso i mappali 862 e 866 anche attraverso la rampa di accesso alle autorimesse del vicino fabbricato condominiale distinto col mappale 871 –

Identificazione catastale :

- foglio 16 particella 862 (catasto terreni), area urbana, consistenza 212 mq.
- foglio 16 particella 866 (catasto terreni), seminativo, classe 1, consistenza 16 mq. R.D. 0,06 Euro

intestati a debitore esecutato

Coerenze mappale 862 : da nord in senso orario : mappali 871 – 1008 – strada – mappali 52 – 95 – 910

Coerenze mappale 866 : da nord in senso orario : mappali 1008 – 867 – 930

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva terreni	mq.	228,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	4.560,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	4.500,00
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* : I terreni del presente lotto sono gravati da servitù di passo a favore del fabbricato insistente sul mappale 871 e del mappale 919 di proprietà del debitore esecutato.

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

Si segnala inoltre che la suddetta iscrizione ipotecaria NON grava sul mappale 862 che quindi è libero da ipoteca mentre 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		

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 23/12/1998 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato al n. 9080 di repertorio, trascritto il 07/01/1999 a Sondrio ai nn. 220 RP - 239 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà in forza di atto di compravendita del 27/05/1994 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n. 38201 di repertorio e registrato al n. 49 vol. 1V in data 16/06/1994 -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I terreni di cui si tratta sono dei piccoli terreni adibiti a passerella pedonale ad uso pubblico prospiciente le sponde del fiume Mera e si trovano in pieno centro dell'abitato di Chiavenna.

La zona nella quale sono ubicati è 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

I suddetti terreni adibiti a passerella pedonale sono stati oggetto di un accordo tra il debitore esecutato ed il Comune di Chiavenna che prevede che gli stessi vengano ceduti dietro corresponsione di un compenso già oggetto come l'intero accordo di apposita delibera della Giunta Comunale in data 18/03/2002 -.

Si precisa che su detti terreni sono poi state eseguite le opere di realizzazione del collegamento pedonale tra il parcheggio pubblico denominato "Prato Bazzi" e la passerella comunale sul fiume Mera.

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
terreni adiacente fabbricato principale	272,00	x 100 %	= 272,00
Totale	272,00		272,00

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 Chiavenna 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	272,00	x	20,00	=	5.440,00
-------------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	5.440,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	5.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 64

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. area con sovrastanti fabbricati in pessime condizioni di manutenzione sita a **Chiavenna** in Via Al Tiglio, della superficie complessiva di 1.220,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

Gli edifici e le adiacenti aree scoperte che fanno parte del presente lotto sono situate in prossimità del centro abitato di Chiavenna in una zona a ridosso del versante ubicato a monte della Stazione Ferroviaria.

Lo stato dei fabbricati è tale che si ritiene superflua ogni ulteriore descrizione ciò in quanto gli immobili di cui al presente lotto possono essere oggetto di intervento da parte di un imprenditore del ramo immobiliare che intenda realizzare un complesso immobiliare secondo le norme urbanistiche del vigente P.G.T. nel quale è statuito che l'intera area è compresa nell'ambito di trasformazione denominato "A.T. 3.2 Via al Tiglio" -.

L'intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente essere realizzato mediante presentazione di un piano attuativo.

Identificazione catastale :

- foglio 17 particella 173 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq., rendita 16,97 Euro, indirizzo catastale : Via al Tiglio, piano : T
- foglio 17 particella 173 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 67 mq., rendita 103,03 Euro, indirizzo catastale : Via al Tiglio, piano : T, intestato a debitore esecutato
- foglio 17 particella 173 sub. 3 unita ai mappali 172 – 600 – 601 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 149 mq., rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale : Via al Tiglio, piano : S1.1
- foglio 17 particella 242 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 36 mq., rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale : Via al Deserto, piano : T.1.2
- foglio 17 particella 243 (catasto terreni), fabbricato diruto, consistenza 46 mq.
- foglio 17 particella 244 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq., rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale : Via al Deserto, piano : T
- foglio 17 particella 496 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale : Via al Tiglio
- foglio 17 particella 504 (catasto terreni), terreno nuova formazione, consistenza 62 mq.
- foglio 17 particella 505 (catasto terreni), fabbricato, consistenza 5 mq.
- foglio 17 particella 602 (catasto fabbricati), area urbana, consistenza 569 mq., indirizzo catastale : Via al Tiglio, piano : T
- foglio 17 particella 858 (catasto terreni), area rurale, consistenza 45 mq.
- foglio 17 particella 859 (catasto terreni), area rurale, consistenza 4 mq.

intestati a debitore esecutato

- foglio 17 particella 245 (catasto terreni), corte comune ai mappali 242 – 243 – 244 – 246 (ora mappali 858 – 859, consistenza 59 mq.

cespite di fatto di proprietà del debitore esecutato in quanto questi detiene tutti i mappali che hanno diritto alla corte

Coerenze : intera area con sovrastanti fabbricati – da nord in senso orario : mappali 171 – 170 – 473 – strada – 175 – strada – 863 – 862 – 241

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva area	mq.	1.220,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	220.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	220.000,00
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* : **Nessuna.**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà, in forza di atto di permuta stipulato il 20/06/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato al n. 18055/4663 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Sondrio ai nn. 7403 RP - 9598 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 240 – 242 – 244 – 249 – 173/1 – 173/3 graffato ai mappali 172 – 600 – 601 (proprietà ultraventennale fino al 14/11/2003);

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali di cui sopra in forza di dichiarazione di successione testamentaria registrata a Milano il 09/03/2004 al n. 493 vol. 2004 e trascritta il 29/03/2004 a Sondrio al n. 3664 RP in forza di testamento olografo del 14/12/2003 pubblicato dal Notaio Franco Rosati di Chiavenna al n. 4748/595 di repertorio (proprietà dal 14/11/2003 fino al 20/06/2007)

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 243 in forza di atto di compravendita del 29/03/2000 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n. 49831 di repertorio e registrato a Chiavenna al n. 366 in data 03/04/2000 (fino al 20/06/2007) -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA :

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Chiavenna non è stato possibile rintracciare pratica edilizia alcuna che riguarda gli edifici insistenti sull'area e quindi non è possibile dichiarare la conformità o meno degli immobili.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

All'esito dei sopralluoghi effettuati non si può esprimere un giudizio nemmeno circa la conformità catastale degli immobili poiché, dato lo stato di conservazione delle strutture non è stato possibile accedere a tutti i piani.

In ogni caso si è potuto verificare che alcune tettoie esistenti non risultano accatastate e quindi non rappresentate in mappa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CHIAVENNA – VIA AL TIGLIO
AREA CON SOVRASTANTI FABBRICATI

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli edifici e le adiacenti aree scoperte che fanno parte del presente lotto sono situate in prossimità del centro abitato di Chiavenna in una zona a ridosso del versante ubicato a monte della Stazione Ferroviaria.

La zona nella quale sono ubicati è 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 insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'intera area ove insistono i vecchi edifici in pessimo stato di conservazione e tutte le aree scoperte, si trovano all'intero della perimetrazione dell'ambito di trasformazione denominato "A.T. 2.3 Via al Tiglio" -.

Stante lo stato di conservazione degli edifici si ritiene superfluo darne una descrizione dettagliata (finiture e tipologie costruttive) poiché si ritiene che questi dovrebbero essere tutti demoliti in sede di intervento di trasformazione dell'area.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : Superficie Catastale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
area con insistenti fabbricati	1.220,00	x 100 %	= 1.220,00
Totale	1.220,00		1.220,00

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 Chiavenna 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 determinazione del parametro economico si sono tenuti in considerazione gli oneri che dovranno essere sostenuti per la demolizione di tutti gli edifici insistenti sull'area ovvero il prezzo al mq. determinato è già stato depurato del costo delle demolizioni dei fatiscenti immobili esistenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	1.220,00	x	180,00	=	219.600,00
-------------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	219.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	220.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 65

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. gruppo di aree edificabili site a **Chiavenna** nella zona di territorio ubicata tra la Stazione Ferroviaria e la Via Al Tiglio, della superficie complessiva di 3.222,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

Le aree edificabili che fanno parte del presente lotto sono situate in prossimità del centro abitato di Chiavenna in una zona a ridosso del versante ubicato a monte della Stazione Ferroviaria e sotto la Via al Tiglio.

Gli immobili del presente lotto sono stati raggruppati in un unico gruppo poiché si ritiene che nel loro insieme possano essere di interesse da parte di un imprenditore del ramo immobiliare che intenda realizzare uno o più edifici da realizzare secondo le norme urbanistiche del vigente P.G.T. e nel rispetto delle distanze dai fabbricati vicini e soprattutto nel rispetto delle distanze dalla vicina linea ferroviaria.

Identificazione catastale :

- foglio 17 particella 240 (catasto terreni), prato, classe 7, consistenza 780 mq., R.D. 1,21 Euro;
- foglio 17 particella 241 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 610 mq., R.D. 1,26 Euro;
- foglio 17 particella 249 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 280 mq., R.D. 0,58 Euro;
- foglio 17 particella 262 (catasto terreni), bosco ceduo, classe 1, consistenza 95 mq., R.D. 0,15 Euro;
- foglio 17 particella 263 (catasto terreni), incolto, classe 1, consistenza 61 mq., R.D. 0,01 Euro;
- foglio 17 particella 752 (catasto terreni), bosco ceduo, classe 1, consistenza 534 mq., R.D. 0,83 Euro;
- foglio 17 particella 860 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 182 mq., R.D. 0,38 Euro;
- foglio 17 particella 861 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 8 mq., R.D. 0,02 Euro;
- foglio 17 particella 862 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 355 mq., R.D. 0,73 Euro;
- foglio 17 particella 863 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 15 mq., R.D. 0,03 Euro;
- foglio 17 particella 1099 (catasto terreni), prato, classe 2, consistenza 302 mq., R.D. 0,62 Euro;

intestati a debitore esecutato

Coerenze : in corpo unico mappali 240 – 241 – 249 – 860 – 861 – 862 – 863 – 1099 – da nord in senso orario : mappali 1110 – 238 – 239 – 168 – 169 – 473 – 171 – 504 – 245 – 858 – 859 – strada – 248 – 1153 – 1022 – 751 – 1110

Coerenze : in corpo unico mappali 262 – 263 – 752 – da nord in senso orario : mappali 1022 – strada – 1110 – 753

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva area	mq.	3.222,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	483.300,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	483.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo gli immobile risultano liberi e nella disponibilità del 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 : Nessuna.*
- 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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 262 – 263, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/10/2009 a firma del Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio e registrato al n. 73188/23342 di repertorio, trascritto a Sondrio il 04/11/2009 ai nn. 10073 RP - 12768 OG.

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 752 – 1099, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/07/2008 a firma del Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio e registrato al n. 70729/21451 di repertorio, trascritto a Sondrio il 31/07/2008 ai nn. 7516 RP - 9425 OG.

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 240 – 249 – 860 – 861 – 862 – 863, in forza di atto di permuta stipulato il 20/06/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna e registrato al n. 18055/4663 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Sondrio ai nn. 7403 RP - 9598 OG.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 262 – 263 in forza di dichiarazione di successione registrata a Chiavenna il 23/12/1997 al n. 59 vol. 368 (proprietà dal 26/06/1997 fino al 29/02/2000);

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali di cui sopra in forza di dichiarazione di successione registrata a Morbegno il 16/06/2000 al n. 915 vol. 1 (proprietà dal 29/02/2000 fino al 26/06/2003);

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali di cui sopra in forza di atto di compravendita del 26/06/2003 a firma del Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio n. 54507/13173 di repertorio e trascritto a Sondrio il 04/07/2003 al n. 6865 RP (proprietà dal 26/06/2003 fino al 21/05/2005);

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali di cui sopra in forza di atto di divisione del 21/04/2005 a firma del Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio n. 61241/15923 di repertorio e trascritto a Sondrio il 29/04/2005 al n. 4337 RP (proprietà dal 21/05/2005 fino al 29/10/2009);

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 752 – 1099 per possesso pacifico e incontrastato ultraventennale (proprietà fino al 31/07/2008);

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 240 – 249 240 – 249 – 860 – 861 – 862 – 863 in forza di dichiarazione di successione testamentaria registrata a Milano il 09/03/2004 al n. 493 vol. 2004 e trascritta il 29/03/2004 a Sondrio al n. 3664 RP in forza di testamento olografo del 14/12/2003 pubblicato dal Notaio Franco Rosati di Chiavenna al n. 4748/595 di repertorio (proprietà dal 14/11/2003 fino al 20/06/2007) -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Tutti i terreni di cui al presente lotto sono ubicati in zona denominata "Tessuti residenziali di corona al centro antico" e sono soggetti sia a vincolo ferroviario che a vincolo paesaggistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIAVENNA – VIA AL TIGLIO
TERRENI EDIFICABILI
DI CUI AL PUNTO A



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tutte le aree che fanno parte del presente lotto sono situate in prossimità del centro abitato di Chiavenna in una zona a ridosso del versante ubicato a monte della Stazione Ferroviaria; la zona nella quale sono ubicati i terreni è un'area ove sono ubicati edifici residenziali e data lo stato della strada (senza uscita) il traffico nella zona è limitato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Tutti i terreni dell'intera area si trovano all'interno della perimetrazione della zona edificabile denominata "Tessuti residenziali di corona al centro antico" e sono soggetti sia a vincolo ferroviario che a vincolo paesaggistico.

Stante la tipologia di immobili (terreni) si ritiene superfluo darne una descrizione dettagliata; infine si ritiene doveroso precisare che sul mappale 240 insiste un rudere non censito che fa parte del maggior corpo del medesimo terreno.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : Superficie Catastale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
aree edificabili	3.222,00	x	100 %	=	3.222,00
Totale	3.222,00				3.222,00

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 e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Chiavenna 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 determinazione del parametro economico si è tenuta in considerazione l'esistenza del vincolo ferroviario che di fatto limita l'edificabilità effettiva del lotto nelle sue parti prospicienti la ferrovia ed anche la conformazione di alcuni dei mappali che ne fanno parte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	3.222,00	x	150,00	=	483.300,00
-------------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	483.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	483.000,00



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. 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 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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	190,00
Consistenza commerciale area urbana :	mq.	454,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	307.700,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	308.000,00
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



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 CAMPORACCIO – VIA EDISONVOLTA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

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'area urbana annessa al fabbricato oltre ad essere in parte adibita a parcheggio, in parte a giardino dell'unità sita a piano terra e distinta dal subalterno 7 funge anche da accesso sia pedonale che carraio e quindi si ritiene sarebbe opportuno che venisse frazionata secondo l'uso al quale le varie parti sono adibite.

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
area urbana annessa al fabbricato	454,00	x 100 %	= 454,00
Totale	454,00		454,00



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 Camporotondo 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	454,00	x	50,00	=	22.700,00
-------------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	22.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	23.000,00



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 -.

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 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

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



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 -.

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 Camporotondo 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



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 -.

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 Camporotondo 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



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 -.

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 "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 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



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 -.

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 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 Camporotondo 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



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 -.

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 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
- 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 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.

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



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 -.

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 CAMPORACCIO – 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 Camporotondo 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



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 -.

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 insolite 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



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 75

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** unità immobiliare (monolocale) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 35,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 35 mq., rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 5 – muri perimetrali – subalterno 31

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

- B.** unità immobiliare (autorimessa) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 37,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 37 mq., rendita 115,89 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 6 – muri perimetrali – subalterno 32

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	35,00
Consistenza commerciale complessiva accessori	mq.	37,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	222.250,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	222.000,00
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 1 stipulato in data 01/05/2017 poi successivamente rinnovato tacitamente e regolarmente registrato all'Agenda 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di



repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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 (subalterno 6 + subalterno 31)	€	2.600,00
--	---	----------

Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
---	---	------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.824,78
--	---	----------

Ulteriori avvertenze : nessuna

Sulla base delle informazioni raccolte presso l'amministrazione del condominio sono state indicate le spese complessive delle unità immobiliari indicate poiché di fatto formano un'unica abitazione (ancorché abusiva) -.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI



dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA' ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni con accorpamento della confinante autorimessa subalterno 31 con il monolocale subalterno 6 e trasformazione in un'unica abitazione da ritenere abusiva.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Gli immobili non risultano **conformi catastalmente** nel senso che le singole planimetrie rappresentano lo stato originario degli immobili (monolocale + autorimessa) ma non lo stato di fatto.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano terra (unito alla confinante autorimessa trasformata in abitazione)

- 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano terra	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale	35,00				35,00

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 indagini 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 Madesimo 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 35,00 x 4.500,00 = **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 MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI
AUTORIMESSA UNITA SUB. 6
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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

autorimessa a piano terra adibita ad abitazione (unita al confinante appartamento)

- 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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 (come autorimessa)

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
autorimessa ad uso abitazione unita al subalterno 6	37,00	x 100 %	= 37,00
Totale	37,00		37,00

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 Madesimo 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.

Nel caso di specie si è ritenuto corretto valutare l'immobile come dovrebbe essere sia a livello urbanistico che catastale (autorimessa) poiché non sarebbe giusto attribuire un valore come se fosse una abitazione regolare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	37,00	x	1.750,00	=	64.750,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	64.750,00
---	---	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	65.000,00
--	---	------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 76

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** unità immobiliare (monolocale) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 37,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 37 mq., rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : 1, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : muri perimetrali – parti comuni – subalterno 12

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	37,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	166.500,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	166.000,00
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 1 stipulato in data 01/11/2020 poi successivamente rinnovato tacitamente e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00



Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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 (subalterno 6 + subalterno 31)	€	1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.481,89

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE



Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Madesimo 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 MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano terra	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale	37,00				37,00

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 Madesimo 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	37,00	x	4.500,00	=	166.500,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)		€	166.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)		€	166.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 77

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 79,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto ed ha un'altezza interna di m. 2,40 al piano secondo mentre la porzione al piano sottotetto ha una altezza media di m. 2,05 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 79 mq., rendita 685,60 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : 2.3, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario per entrambi i piani : muri perimetrali – subalterno 15 – parti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	79,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	355.500,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	355.000,00
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 1 stipulato in data 01/07/2017 poi successivamente rinnovato tacitamente e regolarmente registrato all'Agenda 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00



Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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 (subalterno 14)	€	2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.533,81

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di



civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Madesimo 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



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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tintecciato.

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

appartamento a piano primo

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tintecciato (soffitti legno a vista nel sottotetto)
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad ante
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo e sottotetto	79,00	x 100 %	= 79,00
Totale	79,00		79,00

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 Madesimo 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 79,00 x 4.500,00 = **355.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **355.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **355.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 78

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 36,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto ed ha un'altezza interna di m. 3,02 al piano secondo mentre la porzione al piano sottotetto ha una altezza massima di m. 2,10 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 36 mq., rendita 380,89 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : 2.3, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario a piano secondo : muri perimetrali – parti comuni – subalterno 20

Coerenze : da nord in senso orario a piano sottotetto : muri perimetrali – subalterno 16 – subalterno 17 – subalterno 20

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	36,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	162.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	162.000,00
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 1 stipulato in data 01/08/2015 poi successivamente rinnovato tacitamente 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.



Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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 (subalterno 21)	€	1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	781,17

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE



Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA' ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : realizzazione di un soppalco e della relativa scala di accesso non previsti in progetto. La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta.

Inoltre resta da verificare se il soppalco, presenti i requisiti di abitabilità previsti.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme catastalmente** poiché la planimetria depositata non rappresenta lo stato attuale dell'immobile.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano secondo con annesso sottotetto

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato e soffitti in legno a vista
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo e sottotetto	36,00	x 100 %	= 36,00
Totale	36,00		36,00

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 Madesimo 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	36,00	x	4.500,00	=	162.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	162.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	162.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 79

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 54,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 54 mq., rendita 457,06 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : S1, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : muri perimetrali – subalterno 23 – parti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	54,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	81.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	81.000,00
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 1 stipulato in data 01/11/2021 poi successivamente rinnovato tacitamente e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00



Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.831,38

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di



civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : trasformazione d'uso totalmente abusiva per realizzazione di unità abitativa dove in progetto era prevista la realizzazione di una cantina, due ripostigli ed un locale deposito sci.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta ed infine si segnala come si ritiene che l'unità immobiliare realizzata abusivamente non presenti assolutamente i requisiti di abitabilità (assoluta carenza di aperture e rapporti aero illuminanti) -.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale dell'immobile ma non si ritiene possibile dichiararne la conformità catastale.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano primo interrato (realizzato abusivamente)

- 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo e sottotetto	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale	54,00				54,00

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 Madesimo 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 infine che, stante la situazione di non conformità edilizia del cespite, si è ritenuto di utilizzare quale prezzo di riferimento quello inerente la destinazione autorizzata in progetto ovvero quella per locali di deposito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	54,00	x	1.500,00	=	81.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	81.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	81.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 80

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 60,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 60 mq., rendita 457,06 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : S1, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : muri perimetrali – parti comuni – subalterno 24 – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	60,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	270.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	270.000,00
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 1 stipulato in data 01/12/2021 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00



Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	2.493,91

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di



civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : trasformazione d'uso parziale totalmente abusiva per ampliamento unità abitativa dove in progetto era prevista la realizzazione di una intercapedine ispezionabile.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta ed infine si segnala come si ritiene che l'unità immobiliare realizzata abusivamente non presenti assolutamente i requisiti di abitabilità (assoluta carenza di aperture e rapporti aero illuminanti) -.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate non rappresentano lo stato attuale dell'immobile e quindi non si può che dichiararne la **non conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tintecciato.

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

appartamento a piano primo interrato (in parte realizzato abusivamente)

- pavimentazioni : in legno con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tintecciato
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo e sottotetto	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale	60,00				60,00

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 Madesimo 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 infine che, stante la situazione di non conformità edilizia del cespite, si è ritenuto di utilizzare quale parametro tecnico (superficie) quello catastale poiché in realtà la superficie effettiva dell'unità immobiliare "irregolare" è di circa 55 mq. in più a quella utilizzata; in ragione di ciò si è ritenuto corretto utilizzare il parametro economico già utilizzato per la valutazione ai altri subalterni sulla sola superficie catastale anziché sulla superficie totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	60,00	x	4.500,00	=	270.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)		€	270.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)		€	270.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 81

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 36,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 36 mq., rendita 304,71 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – muri perimetrali – subalterno 27

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	36,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	54.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	54.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :



Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.662,37
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITA' ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : trasformazione d'uso totalmente abusiva per realizzazione di unità abitativa dove in progetto era prevista la realizzazione di due cantine e due ripostigli.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta ed infine si segnala come si ritiene che l'unità immobiliare realizzata abusivamente non presenti assolutamente i requisiti di abitabilità (assoluta carenza di aperture e rapporti aero illuminanti) -.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale dell'immobile ma non si ritiene comunque possibile dichiararne la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano secondo interrato (realizzato abusivamente)

- pavimentazioni : in piastrelle con zoccolini in legno
- pavimenti e rivestimenti servizi igienici : in piastrelle di gres
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo interrato	36,00	x 100 %	= 36,00
Totale	36,00		36,00

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 Madesimo 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 infine che, stante la situazione di non conformità edilizia del cespite, si è ritenuto di utilizzare quale prezzo di riferimento quello inerente la destinazione autorizzata in progetto ovvero quella per locali di deposito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	36,00	x	1.500,00	=	54.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	54.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	54.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 82

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 48,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 48 mq., rendita 380,89 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 26 – muri perimetrali – subalterno 53

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	48,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	72.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	72.000,00
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 1 stipulato in data 01/12/2021 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00



Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	182,19

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di



civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : trasformazione d'uso totalmente abusiva per realizzazione di unità abitativa dove in progetto era prevista la realizzazione di cantine e ripostigli.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta ed infine si segnala come si ritiene che l'unità immobiliare realizzata abusivamente non presenti assolutamente i requisiti di abitabilità (assoluta carenza di aperture e rapporti aero illuminanti) -.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale dell'immobile ma non si ritiene comunque possibile dichiararne la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI
APPARTAMENTO NON CONFORME
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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano secondo interrato (realizzato abusivamente)

- 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta



- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo e sottotetto	48,00	x 100 %	= 48,00
Totale	48,00		48,00

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 Madesimo 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 infine che, stante la situazione di non conformità edilizia del cespite, si è ritenuto di utilizzare quale prezzo di riferimento quello inerente la destinazione autorizzata in progetto ovvero quella per locali di deposito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	48,00	x	1.500,00	=	72.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	72.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	72.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 83

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 38,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 38 mq., rendita 380,89 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 27 – muri perimetrali – subalterno 54

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	38,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	57.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	57.000,00
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 1 stipulato in data 01/09/2019 poi successivamente rinnovato tacitamente 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00



La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.054,58

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo



7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : trasformazione d'uso totalmente abusiva per realizzazione di unità abitativa dove in progetto era prevista la realizzazione di cantine e ripostigli.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta ed infine si segnala come si ritiene che l'unità immobiliare realizzata abusivamente non presenti assolutamente i requisiti di abitabilità (assoluta carenza di aperture e rapporti aero illuminanti) -.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale dell'immobile ma non si ritiene comunque possibile dichiararne la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI
APPARTAMENTO NON CONFORME
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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano secondo interrato (realizzato abusivamente)

- 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo interrato	38,00	x 100 %	= 38,00
Totale	38,00		38,00

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 Madesimo 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 infine che, stante la situazione di non conformità edilizia del cespite, si è ritenuto di utilizzare quale prezzo di riferimento quello inerente la destinazione autorizzata in progetto ovvero quella per locali di deposito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	38,00	x	1.500,00	=	57.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	57.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	57.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 84

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (appartamento) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 51 mq., rendita 380,89 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : S2, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 53 – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

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	€	76.500,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	76.000,00
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 1 stipulato in data 05/11/2021 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate; 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00



Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	772,40

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di



civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ ELEVATA

Sono state rilevate le seguenti difformità : trasformazione d'uso totalmente abusiva per realizzazione di unità abitativa dove in progetto era prevista la realizzazione di cantine e ripostigli.

La sanatoria delle difformità è da verificare mediante un complesso calcolo urbanistico riguardante l'intero edificio a mezzo del quale verificare se sia possibile aumentare la superficie residenziale del complesso poiché di questo si tratta ed infine si segnala come si ritiene che l'unità immobiliare realizzata abusivamente non presenti assolutamente i requisiti di abitabilità (assoluta carenza di aperture e rapporti aero illuminanti) -.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione : al momento non è possibile stabilire i costi dell'eventuale regolarizzazione anche perché tale quantificazione presuppone lo svolgimento della verifica di cui sopra che è compito che esorbita l'incarico ricevuto dal C.T.U.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate non rappresentano lo stato attuale dell'immobile e quindi non si ritiene possibile dichiararne la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

appartamento a piano secondo interrato (realizzato abusivamente)

- 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 legno con vetrocamera
- oscuranti esterni : antoni in legno
- serramenti interni : in legno ad anta
- impianto riscaldamento : centralizzato 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
- 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. poiché quello precedentemente registrato risulta scaduto nel 2021 -.

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 piano secondo 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 Madesimo 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 infine che, stante la situazione di non conformità edilizia del cespite, si è ritenuto di utilizzare quale prezzo di riferimento quello inerente la destinazione autorizzata in progetto ovvero quella per locali di deposito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	51,00	x	1.500,00	=	76.500,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	76.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	76.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 85

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare (autorimessa) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 16,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 16 mq., rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : T, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 31 – muri perimetrali – subalterno 33

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	16,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	24.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	24.000,00
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 1 stipulato in data 01/07/2017 poi successivamente rinnovato tacitamente 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00



La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	97,30
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo



7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

AUTORIMESSA

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

autorimessa a piano terra

- pavimentazione : in c.l.s.
- finiture pareti e soffitti : intonaco – c.a. a vista
- portone : basculante 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. poiché 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
autorimessa a piano terra	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale	16,00				16,00

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 Madesimo 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	16,00	x	1.500,00	=	24.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	24.000,00
---	---	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	24.000,00
--	---	------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 86

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** unità immobiliare (autorimessa) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 17,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 2,45 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 17 mq., rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : T, intestato a debitore esecutato

Coerenze : da nord in senso orario : muri perimetrali – subalterno 42 – parti comuni

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	17,00
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 nella disponibilità del 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :



Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	9,32
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

AUTORIMESSA

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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattuneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

autorimessa a piano terra

- pavimentazione : in c.l.s.
- finiture pareti e soffitti : intonaco – c.a. a vista
- portone : basculante 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. poiché 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
autorimessa a piano terra	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale	17,00				17,00

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 Madesimo 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	17,00	x	1.500,00	=	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
--	---	------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 87

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A.** unità immobiliare (autorimessa) sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi n. 51, della superficie commerciale di 28,00 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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sei piani, due piani interrati e quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 2,40 -.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 430 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 28 mq., rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale : Via Antonio De Giacomi n. 51, piano : T, intestato a debitore esecutato
- Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 47 – parti comuni – subalterno 45 – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra – Immobile costruito nel 2004 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	28,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	50.400,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	50.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

Eseguite annotazioni stralcio e restrizione beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2014 a firma del Notaio Demetrio Rando di Chiesa in Valmalenco registrata al n. 619/289 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Sondrio ai nn. 577 RP – 5683 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 1.275.000,00

Importo capitale: € 750.000,00

La formalità è riferita ai seguenti beni siti in :



Comune di Madesimo

foglio 59 mappale 430 subalterni 6 – 13 – 14 – 21 – 22 – 25 – 26 – 27 – 31 – 32 – 41 – 46 – 53 – 54

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	€	200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	168,38
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG e nn. 7149 RP – 8838 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 421 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 427 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per la quota di dell'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP – 7924 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 305 – 394 – 398 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 04/05/1983 registrata a Chiavenna al n. 84 vol. 330 in data 04/11/1983 e successivo atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 420 – 421 (ora mappale 430) in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 427(ora mappale 430) in forza di dichiarazione di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 429 (ora mappale 430) in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, debitamente registrato e trascritto

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 417 (ora mappale 430) in forza di proprietà ultraventennale dall'impianto del catasto il 10/03/1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. 48/2001 e successive varianti, intestato a debitore esecutato, per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata dal Comune di Madesimo

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

- 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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 di civile abitazione situato in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in vicinanza del ponte sul torrente Scalcoggia; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Giglio" -.

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, struttura del tetto in legno con copertura in lastre di pietra e lattoneria in rame; parte della facciate è in pietra a vista mentre la rimanente parte è finita a intonaco tinteggiato.

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

autorimessa a piano terra

- pavimentazione : in c.l.s.
- finiture pareti e soffitti : intonaco – c.a. a vista
- portone : basculante 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. poiché 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
autorimessa a piano terra	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale	28,00				28,00

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 Madesimo 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	28,00	x	1.800,00	=	50.400,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	50.400,00
---	---	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	50.000,00
--	---	------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 88

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. aree edificabili comprese in ambito di trasformazione site a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi, della superficie complessiva di 2.771,00 mq. per la quota di intera proprietà (debitore esecutato)

Le aree che fanno parte del presente lotto sono situate nella zona a monte della Via Antonio De Giacomi in prossimità del ponte sul torrente Scalcoggia.

L'intera area è compresa nell'ambito di trasformazione denominato "A.T. 2 – Area alberghiera" e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente essere preceduto dalla presentazione di un piano attuativo complessivo.

Identificazione catastale :

- foglio 59 particella 171 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 470 mq., R.D. 0,36 Euro
- foglio 59 particella 175 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 260 mq., R.D. 0,20 Euro
- foglio 59 particella 176 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 170 mq., R.D. 0,13 Euro
- foglio 59 particella 177 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 230 mq., R.D. 0,18 Euro
- foglio 59 particella 178 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 270 mq., R.D. 0,09 Euro
- foglio 59 particella 179 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 120 mq., R.D. 0,09 Euro
- foglio 59 particella 183 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 98 mq., R.D. 0,08 Euro
- foglio 59 particella 197 (catasto terreni), prato, classe 4, consistenza 110 mq., R.D. 0,07 Euro
- foglio 59 particella 416 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 228 mq., R.D. 0,18 Euro
- foglio 59 particella 418 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 47 mq., R.D. 0,04 Euro
- foglio 59 particella 420 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 82 mq., R.D. 0,06 Euro
- foglio 59 particella 422 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 81 mq., R.D. 0,06 Euro
- foglio 59 particella 424 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 71 mq., R.D. 0,06 Euro
- foglio 59 particella 426 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 148 mq., R.D. 0,11 Euro
- foglio 59 particella 428 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 11 mq., R.D. 0,01 Euro
- foglio 59 particella 438 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 10 mq., R.D. 0,01 Euro
- foglio 59 particella 451 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 94 mq., R.D. 0,07 Euro
- foglio 59 particella 452 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 271 mq., R.D. 0,21 Euro

intestati a debitore esecutato

Coerenze : in corpo unico mappali 171 – 452 – 175 – 176 – 177 – 178 – 451 – 183 – 426 – 428 – 420 – 179 – 422 – 424 – da nord in senso orario : mappali 169 – 453 – strada – 439 – 285 – 570 – 430 – 450 – 181 – 180 – 174 – 170 – 165

Coerenze : in corpo unico mappali 197 – 418 – 416 – da nord in senso orario : mappali 450 – 430 – 380 – 212 – 196

Coerenze : mappali 438 (interamente occupato da strada pubblica) – da nord in senso orario : strada – mappale 454

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva area	mq.	2.771,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	277.100,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	277.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo gli immobile risultano nella disponibilità del 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 25/10/2002 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna registrata al n. 13773 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 1555 RP – 15327 OG, a favore di *dato oscurato* contro debitore esecutato, derivante da concessione di ipoteca a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00

Importo capitale: € 2.000.000,00

La formalità è riferita solamente ai seguenti beni siti in :

Comune di Madesimo

foglio 59 mappali 418 – 422 – 424 – 428

oltre ad altri beni non facenti parte del presente lotto

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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 420 in forza di atto di compravendita stipulato il 06/11/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14771 di repertorio, trascritto il 03/12/2003 a Sondrio ai nn. 11635 RP - 14671 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 422 – 424 in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7147 RP - 8836 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 418 – 428 in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 171 – 176 – 177 – 179 – 183 – 438 – 452 in forza di atto di compravendita stipulato il 30/11/2001 a firma del Notaio Franco Rosati di Chiavenna n. 1479 di repertorio, trascritto il 19/12/2001 a Sondrio ai nn. 11435 RP - 14126 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 175 in forza di atto di compravendita stipulato il 19/07/2001 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 49976 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Sondrio ai nn. 7148 RP - 8837 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 178 in forza di atto di compravendita stipulato il 15/01/2005 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15934 di repertorio, trascritto il 10/02/2005 a Sondrio ai nn. 1498 RP - 1891 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 197 in forza di atto di compravendita stipulato il 16/07/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15934 di repertorio, trascritto il 27/07/2004 a Sondrio ai nn. 8432 RP - 10528 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 416 in forza di atto di compravendita stipulato il 12/05/2004 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 15288 di repertorio, trascritto il 09/06/2004 a Sondrio ai nn. 6355 RP - 7924 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 426 in forza di atto di compravendita stipulato il 12/08/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14584 di repertorio, trascritto il 08/09/2003 a Sondrio ai nn. 9078 RP - 11292 OG

debitore esecutato per l'intera proprietà del mappale 451 in forza di atto di permuta stipulato il 02/05/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 17968/4586 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 a Sondrio ai nn. 5534 RP - 7168 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 420 in forza di denuncia di successione del 11/06/1999 registrata a Chiavenna al n. 16 vol. 373 in data 09/12/1999 e successivo atto di divisione a stralcio stipulato il 30/05/2003 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 14386 di repertorio, trascritto il 24/06/2003 a Sondrio al n. 6528 RP



dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 422 – 424 in forza di atto di compravendita del 22/09/1980 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n. 9687 di repertorio e registrato a Chiavenna al n. 661 vol. 8 in data 29/09/1980 -.

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 418 – 428 in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2000 a firma del Notaio Paolo Rapella di Morbegno n. 47329 di repertorio, trascritto a Sondrio al n. 7978/2000 RP

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali 171 – 176 – 177 – 179 – 183 – 438 – 452 in forza di dichiarazione di successione del 08/01/199 registrata a Chiavenna il 10/05/1999 al n. 89 vol. 371 a seguito di pubblicazione di testamento a rogito del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n.47391 di repertorio

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 175 in forza di atto di compravendita stipulato il 16/06/1979 a firma del Notaio Adolfo Greco di Morbegno n. 65247 di repertorio e registrato a Morbegno al n. 1145 vol. 7 il 06/07/1979

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 178 in forza di atto di compravendita stipulato il 24/09/1980 a firma del Notaio Claudio Barlascini di Morbegno n. 14693 di repertorio e registrato a Morbegno al n. 1829 vol. 9 il 09/10/1980

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 197 in forza di atto di compravendita stipulato il 28/07/1988 a firma del Notaio Claudio Barlascini di Morbegno n. 39007 di repertorio e registrato a Morbegno al n. 722 vol. 2 il 08/08/1988

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 416 in forza di proprietà ultraventennale (dall'impianto del catasto – 10/03/1975)

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 426 in forza di possesso pacifico continuato e incontrastato ultraventennale (fino al 12/08/2003)

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 451 in forza di atto di compravendita stipulato il 12/11/1991 a firma del Notaio Claudio Barlascini di Morbegno n. 50807 di repertorio e registrato a Morbegno al n. 985 vol. 1 il 22/11/1991

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI

TERRENI EDIFICABILI IN AREA “A.T. 2”

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intera area costituita dai terreni edificabili facenti parte del presente lotto è situata in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in prossimità della Via Antonio De Giacomi nella zona di versante posta appena sopra il torrente Scalcoggia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'intera area, ovvero i terreni facenti parte del presente lotto, è compresa nell'ambito di trasformazione denominato “A.T. 2 – Area alberghiera” e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente essere preceduto dalla presentazione di un piano attuativo complessivo che dovrà riguardare tutti i terreni compresi nell'ambito.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : Superficie Catastale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreni edificabili in	2.771,00	x 100 %	= 2.771,00
Totale	2.771,00		2.771,00

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 Madesimo 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	2.771,00	x	100,00	=	277.100,00
-------------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	277.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	277.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 89

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. area edificabile compresa in ambito di trasformazione sita a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi, della superficie complessiva di 30,00 mq. per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà (debitore esecutato)

L'area che fa parte del presente lotto è situata nella zona a monte della Via Antonio De Giacomi in prossimità del ponte sul torrente Scalcoggia.

Il terreno è compreso nell'ambito di trasformazione denominato "A.T. 2 – Area alberghiera" e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente essere preceduto dalla presentazione di un piano attuativo complessivo.

Identificazione catastale :

- foglio 59 particella 454 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 30 mq., R.D. 0,02 Euro intestata a debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ ed a **dato oscurato** per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$
Coerenze : da nord in senso orario : mappali 453 – 431 – 438 – 439 – 452

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva area	mq.	30,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	3.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (quota di $\frac{1}{2}$)	€	1.500,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e del comproprietario

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 : **Nessuna.**
- 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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato e altro comproprietario **dato oscurato** per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intera proprietà del mappale 454 in forza di atto di permuta stipulato il 02/05/2007 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 17968/4586 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 a Sondrio ai nn. 5534 RP - 7168 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale 454 in forza di dichiarazione di successione del 08/01/199 registrata a Chiavenna il 10/05/1999 al n. 89 vol. 371 a seguito di pubblicazione di testamento a rogito del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna



n.47391 di repertorio (fino al 30/11/2001)

debitore esecutivo per l'intera proprietà del mappale 454 in forza di atto di compravendita stipulato il 30/11/2001 a firma del Notaio Franco Rosati di Chiavenna n. 1479 di repertorio, trascritto il 19/12/2001 a Sondrio ai nn. 11435 RP - 14126 OG (fino al 30/05/2007) -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI
TERRENI EDIFICABILI IN AREA “A.T. 2”
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intera area all'interno della quale è ubicato il terreno edificabile facente parte del presente lotto è situata in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in prossimità della Via Antonio De Giacomi nella zona di versante posta appena sopra il torrente Scalcoggia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il piccolissimo terreno facente parte del presente lotto è compreso nell'ambito di trasformazione denominato “A.T. 2 – Area alberghiera” e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente prevedere la presentazione di un piano attuativo generale che dovrà riguardare tutti i terreni compresi nell'ambito.

Si segnala inoltre che il piccolo reliquato è situato a ridosso della strada pubblica con la quale confina.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : Superficie Catastale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni edificabili in	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale	30,00				30,00

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 indagini 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 Madesimo 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.



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 90

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. aree edificabili comprese in ambito di trasformazione site a **Madesimo** in Via Antonio De Giacomi, della superficie complessiva di 1.950,00 mq. per l'intera proprietà (debitore esecutato)

Le aree che fanno parte del presente lotto sono situate in prossimità della Frazione di Crestone nella zona a monte della Via Antonio De Giacomi in prossimità del ponte sul torrente Scalcoggia.

Entrambi i terreni sono compresi nell'ambito di trasformazione denominato "A.T. 1 – Area alberghiera" e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente prevedere la presentazione di un piano attuativo generale che dovrà riguardare tutti i terreni compresi nell'ambito.

Identificazione catastale :

- foglio 59 particella 463 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 1.565 mq., R.D. 1,21 Euro
- foglio 59 particella 464 (catasto terreni), prato, classe 3, consistenza 385 mq., R.D. 0,30 Euro

intestati a debitore esecutato

Coerenze : in corpo unico – da nord in senso orario : mappali 265 – 144 – 262 – strada – 263 – strada – 145 – strada

Si segnala che l'originario mappale 142 oggetto di procedura esecutiva è stato frazionato in data 06/05/2021 e che detto frazionamento ha dato luogo alla costituzione degli attuali mappali 463 e 464 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva area	mq.	1.950,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	195.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	195.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità del 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* : **Nessuna.**
- 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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà dei mappali 463 – 464 (già mappale 142) in forza di atto di compravendita stipulato il 25/10/2000 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 11464 di repertorio, trascritto il 22/11/2000 a Sondrio ai nn. 9825



RP – 12141 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà dei mappali di cui sopra in forza di atto di compravendita stipulato il 25/05/1999 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 9547 di repertorio, trascritto a Sondrio al n. 5855/1999 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che l'originario mappale 142 citato nell'atto di pignoramento è stato frazionato in data 06/05/2021 dando luogo ai nuovi mappali 463 e 464 -.

BENI IN MADESIMO – VIA ANTONIO DE GIACOMI
TERRENI EDIFICABILI IN AREA “A.T. 1”
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intera area all'interno della quale sono ubicati entrambi i terreni edificabili facenti parte del presente lotto è situata in zona appena decentrata rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Madesimo in prossimità della Frazione di Crestone nella zona di versante posta appena sopra il torrente Scalcoggia.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno facente parte del presente lotto è compreso nell'ambito di trasformazione denominato “A.T. 1 – Area alberghiera” e quindi qualsiasi intervento di trasformazione dell'area dovrà ovviamente prevedere la presentazione di un piano attuativo generale che dovrà riguardare tutti i terreni compresi nell'ambito.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : Superficie Catastale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreni edificabili	1.950,00	x 100 %	= 1.9500,00
Totale	1.950,00		1.950,00

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 indagini 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 Madesimo 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 1.950,00 x 100,00 = **195.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € **195.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) € **195.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 91

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. area in zona edificabile sita a **Madesimo** in Via Duilio Brenta, della superficie complessiva di 515,00 mq. per l'intera proprietà del soprassuolo (debitore esecutato)

L'area che costituisce il presente lotto è situata tra le Vie Duilio Brenta e Mario Bernasconi in pieno centro dell'abitato di Madesimo.

Il terreno di cui si tratta è privo del diritto di superficie in sottosuolo, diritto che è stato ceduto a terzi, e quindi la sua edificabilità reale è da valutare con riserva poiché nel sottosuolo è stato realizzato un fabbricato ad uso autorimesse di proprietà di terzi.

Identificazione catastale :

- foglio 60 particella 203 (catasto terreni), bosco alto, classe 1, consistenza 515 mq., R.D. 0,53 Euro

intestato a debitore esecutato ma privo del diritto di superficie in sottosuolo

Coerenze : in corpo unico – da nord in senso orario : mappali 153 – 204 – 74 – 155

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva area	mq.	595,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	29.750,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	30.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del 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 : Nessuna.*

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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per l'intera proprietà (con esclusione del diritto di superficie in sottosuolo di proprietà di terzi) in forza di atto di compravendita stipulato il 19/04/1999 a firma del Notaio Antonio Ratti di Chiavenna n. 9428 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Sondrio ai nn. 4108 RP – 5113 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per l'intera proprietà del mappale di cui sopra in forza di atto di compravendita stipulato il 10/06/1982 a firma del Notaio Nicola Tursi di Chiavenna n. 13007 di repertorio, registrato a Chiavenna in data 16/06/1982 al n. 419 vol. 10



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE : **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MADESIMO – VIA DUILIO BRENTA
TERRENO SENZA DIRITTO DI SOTTOSUOLO
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il terreno di cui al presente lotto, che è situato all'interno della zona "T1 – tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" del P.G.T. vigente, è ubicata in pieno centro dell'abitato di Madesimo ed è posta tra le vie Duilio Brenta e Mario Bernasconi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno, che si ricorda è privo del diritto di superficie in sottosuolo, è di fatto la "copertura" di una costruzione adibita ad autorimesse private di proprietà di terzi. Si precisa inoltre che pur trovandosi all'interno di un'area edificabile lo sfruttamento edificatorio dello stesso è da verificare sia in relazione alla possibilità di costruire al di sopra dell'edificio esistente in sottosuolo sia in relazione alle limitazioni dovute al necessario rispetto delle distanze tra fabbricati, condizione quest'ultima che di fatto renderebbe impossibile qualsiasi nuova costruzione.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale : Superficie Catastale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terreno edificabile	595,00	x 100 %	= 595,00
Totale	595,00		595,00

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 Madesimo 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	595,00	x	50,00	=	29.750,00
-------------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	29.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	30.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 92

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare a destinazione commerciale sita a **Madesimo** in Via Innocente De Giacomi, della superficie commerciale di 176,00 mq. per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà (debitore esecutato) e la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di terzi.

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è vecchio fabbricato ad uso promiscuo situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiene" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo ed ha un'altezza media interna di m. 2,85 al piano terra e m. 2.05 al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 176 sub. 14 graffata al mappale 193 subalterno 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq., rendita 4.069,58 Euro, indirizzo catastale : Via Innocente De Giacomi, piano : T.1, intestato a debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di terzi

Coerenze : da nord in senso orario : muri perimetrali – subalterno 13 – parti comuni – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra – Immobile costruito anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 1987 -.

B. unità immobiliare a destinazione residenziale sita a **Madesimo** in Via Innocente De Giacomi, della superficie commerciale di 50,00 mq. per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà (debitore esecutato) e la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di terzi.

L'edificio all'interno del quale si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva facenti parte del presente lotto è vecchio fabbricato ad uso promiscuo situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiene" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo - quarto ed ha un'altezza interna di m. 2,50 a piano secondo (parte abitativa) ed una altezza media di m. 1.30 a piano quarto sottotetto (ripostiglio) -.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 50 mq., rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale : Via Innocente De Giacomi, piano : 2.4, intestato a debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di terzi

Coerenze : piano secondo – da nord in senso orario : parti comuni – muri perimetrali

Coerenze : piano quarto – da nord in senso orario : subalterno 7 – parti comuni – subalterno 4 – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra – Immobile costruito anteriormente al 1967 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	226,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	452.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	226.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità dei comproprietari.

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 : **Nessuna.**



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	€	1.700,00
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		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota di ½ dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 07/01/2009 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio n. 192952/21452 di repertorio, trascritto il 12/01/2009 a Sondrio ai nn. 280 RP - 328 OG
dato oscurato per la quota di ½ dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 26/05/1987 a firma del Notaio Chiambretti Alessi di Saronno n. 75090 di repertorio, registrato a Saronno il 15/06/1987 al n. 64

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per la quota di ½ dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 26/05/1987 a firma del Notaio Chiambretti Alessi di Saronno n. 75090 di repertorio, registrato a Saronno il 15/06/1987 al n. 64

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

L'intero edificio è stato costruito in data anteriore al 1967 e purtroppo non sono state rintracciate le pratiche edilizie originarie mentre la sola porzione distinta dal mappale 176 subalterno 14 (graffata al mappale 193 subalterno 2) è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione nell'anno 1988 – concessione edilizia n. 17/88 protocollo n. 3902/87 intestata ai proprietari del tempo (pratica edilizia anteriore all'acquisto della quota di ½ da parte del debitore esecutato) per lavori di realizzazione di un centro estetico con modifiche della distribuzione interna, rilasciata dal Comune di Madesimo in data 12/02/1988 -.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Madesimo risulta che l'immobile di cui al corpo A è conforme ai titoli edilizi rilasciati mentre non è stato possibile accertare la regolarità del cespite di cui al corpo B in quanto non è stato possibile reperire le pratiche edilizie originarie.

In ogni caso si può dichiarare che **l'immobile di cui al corpo A** è sicuramente **conforme** ai titoli edilizi rilasciati mentre per ciò che attiene il cespite di cui al corpo B si ritiene che sia comunque possibile dichiararne la conformità.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale degli immobili e quindi se ne dichiara la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MADESIMO – VIA INNOCENTE DE GIACOMI

UNITA' COMMERCIALE

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



vecchio fabbricato ad uso promiscuo situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiene" -.

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

Stante lo stato di conservazione dell'edificio ed il livello delle finiture dello stesso si ritiene superfluo fornire ulteriori descrizioni rimandando alla consultazione dell'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
appartamento piano secondo interrato	176,00	x	100 %	=	176,00
Totale	176,00				176,00

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 Madesimo 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	176,00	x	2.000,00	=	352.000,00
-------------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	352.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	176.000,00

BENI IN MADESIMO – VIA INNOCENTE DE GIACOMI
ABITAZIONE CON SOTTOTETTO
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 vecchio fabbricato ad uso promiscuo situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiene" -.

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

Stante lo stato di conservazione dell'edificio ed il livello delle finiture dello stesso oltre al fatto che non è stato possibile accedere all'unità immobiliare non è possibile fornire ulteriori descrizioni dello stesso.



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
appartamento piano secondo interrato	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale	50,00				50,00

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 Madesimo 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	50,00	x	2.000,00	=	100.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	100.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	50.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 93

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare a destinazione commerciale sita a **Madesimo** in Via Giosuè Carducci, della superficie commerciale di 39,00 mq. per la quota dell'intera proprietà (debitore esecutato) -.

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è vecchio fabbricato ad uso promiscuo situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Bernina" -.

Il fabbricato è di pianta irregolare e si sviluppa su sette piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di m. 3,00 -.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 143 subalterno 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 39 mq., rendita 1.838,79 Euro, indirizzo catastale : Via Giosuè Carducci , piano : T, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : subalterno 27 – muri perimetrali – subalterno 24 (parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra – Immobile costruito nel 1962 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	39,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	117.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	117.000,00
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 che lo utilizza come proprio ufficio.

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 19/12/2013 a firma del Notaio Francesco Surace di Sondrio registrata ai nn. 208394/29464 di repertorio, iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 1443 RP - 13565 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 72 – 75 – 78 – 79 – 81

Comune di Madesimo

foglio 60 mappale 143 subalterno 2

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	€	2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	1.739,58
Ulteriori avvertenze : nessuna		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 30/06/2009 a firma del Notaio Angelo Andrea Auletta di Delebio n. 28281 di repertorio, trascritto il 14/07/1999 a Sondrio ai nn. 6805 RP - 8474 OG

dato oscurato per la quota di ½ dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita stipulato il 26/05/1987 a firma del Notaio Chiambretti Alessi di Saronno n. 75090 di repertorio, registrato a Saronno il 15/06/1987 al n. 64

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per la quota dell'intera proprietà in forza di atto proprietà ultraventennale (dall'impianto del catasto meccanografico 30/06/1987)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

L'intero edificio è stato costruito dal soggetto "precedente proprietario" con licenza edilizia n. 2433 del 06/12/1962 rilasciata dall'allora Comune di Isolato (oggi Madesimo) -.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Madesimo non è stato possibile rintracciare gli elaborati grafici di cui alla licenza edilizia indicata al precedente punto 7.1 e quindi non è possibile accertare la regolarità del cespite ma si ritiene che sia comunque possibile dichiararne la conformità.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale degli immobili e quindi se ne dichiara la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MADESIMO – VIA GIOSUE' CARDUCCI
UNITA' COMMERCIALE
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è vecchio fabbricato ad uso promiscuo situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Bernina" -.

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

Stante lo stato di conservazione dell'unità immobiliare ed il livello delle finiture della stessa si ritiene superfluo fornire ulteriori descrizioni rimandando alla consultazione dell'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
unità commerciale a piano terra	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale	39,00				39,00

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 Madesimo 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	39,00	x	3.000,00	=	117.000,00
-------------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)		€	117.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)		€	117.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 3/2021

LOTTO 94

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A. unità immobiliare a destinazione cantina sita a **Madesimo** in Via Pianello, della superficie commerciale di 8,00 mq. per la quota dell'intera proprietà (debitore esecutato) -.

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è fabbricato ad uso civile abitazione situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Pianello" -.

Il fabbricato è di pianta regolare e si sviluppa su cinque piani, quattro piani fuori terra.

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

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 409 subalterno 40 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 12, consistenza 8 mq., rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale : Via Pianello, piano : S1, intestato a debitore esecutato
Coerenze : da nord in senso orario : parti comuni – subalterno 39 – subalterno 46 – parti comuni

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra – Immobile costruito nel 1973 -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq.	8,00
Valore mercato immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	8.000,00
Valore vendita giudiziaria immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	8.000,00
Data della valutazione		20/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del 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* : **Nessuna.**
- 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	€	20,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate e non ancora scadute	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	110,46

Ulteriori avvertenze : nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

debitore esecutato per la quota dell'intera proprietà in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sondrio il 16/05/2007 n. 86 di repertorio, trascritto il 05/06/2007 a Sondrio ai nn. 5723 RP – 7418 OG

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

dato oscurato per la quota dell'intera proprietà in forza di possesso ultraventennale (impianto catasto 30/06/1987)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

L'intero edificio è stato costruito con licenza edilizia n. 52 del 22/12/1973 rilasciata dall'allora Comune di Isolato (oggi Madesimo) -.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche eseguite presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Madesimo risulta che per l'immobile in questione non sia possibile dichiararne la conformità edilizia – **immobile non conforme**.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Catastalmente le planimetrie depositate rappresentano lo stato attuale degli immobili e quindi se ne dichiara la **conformità catastale**.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio all'interno del quale si trova la porzione di immobile oggetto di procedura esecutiva facente parte del presente lotto è fabbricato ad uso civile abitazione situato in pieno centro di Madesimo; il fabbricato condominiale del quale l'unità fa parte è denominato "Condominio Pianello" -.

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

Non essendo stato possibile accedere all'unità immobiliare e stante il probabile livello delle finiture si ritiene superfluo fornire ulteriori descrizioni rimandando alla consultazione dell'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
cantina piano seminterrato	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale	8,00				8,00

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 Madesimo 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.

Naturalmente nella determinazione del parametro economico si è tenuto conto della non conformità edilizia del cespite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale	8,00	x	1.000,00	=	8.000,00
-------------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€	8.000,00
---	---	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€	8.000,00
--	---	-----------------

