



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa FRANCESCA PA LLADINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sergio Cabassi

CF:CBSSRG56C26L175S
con studio in TIRANO (SO) VIA SAN CARLO, 7
telefono: 0342701344
email: cabassi@coprogetto.com
PEC: sergio.cabassi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **201,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo con solaio a piano terzo sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo , terra, primo e terzo , ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 17 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muri perimetrali, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

B camera con servizio a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **32,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

superficie residenziale a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 18 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 17 vano scala e sub 16

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

C appartamento a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **225,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento composto da cucina, soggiorno, quattro camere ripostiglio e bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 51.129,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muri perimetrali mappa 185

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

D camera con servizio a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **29,76** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

camera con servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale Tresenda , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappa 185 e sub 17

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

E cantina a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **13,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina a piano sotterraneo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,3. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 18.393,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 22 sub 24 e mappale 185

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

F cantina a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **24,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

superficie accessoria a cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 32,04 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 22 e parti comuni

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

G cantina a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **7,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ripostiglio a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo, ha un'altezza interna di 2.3. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 9,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: 185 sub 21 e 185 sub 20 mappa 186

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

H **autorimessa e ripostigli** a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **38,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vani ripostiglio a piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 185 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: sub 15 e mappa 186

I **lastrico solare** a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **22,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lastrico solare a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 185 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: sub 17 e mappale 186

J **cantina** a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **15,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

vani ripostiglio a piano sotterraneo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.5. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 185 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 7,77 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: sub 21 sub 20 mapp 186

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	611,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.381,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.000,00
Data della valutazione:	29/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/06/2015 a firma di Notaio Corradini ai nn. 5148/4049 di repertorio, iscritta il 22/06/2015 a Sondrio ai nn. 6271/752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 765000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: un anno sei mesi e un giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 1030 di repertorio, trascritta il 31/01/2023 a Sondrio ai nn. 1180/1001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
--	----------------

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/01/2012), con atto stipulato il 31/01/2012 a firma di Uff. Registro ai nn. 32/9990/12 di repertorio, trascritto il 28/02/2012 a Sondrio ai nn. 2415/1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/01/2012), con atto stipulato il 31/01/2012 a firma di Uff. Reguistro ai nn. 32/9990/12 di repertorio, trascritto il 28/02/2012 a Sondrio ai nn. 2415/1965

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 27/12/1991 fino al 14/06/2005), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 38390 di repertorio, trascritto il 21/01/1992 a Sondrio ai nn. 1377/1307

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/06/2005 fino al 31/01/2012), con atto stipulato il 14/06/2005 a firma di Uff. Registro ai nn. 97/151 di repertorio, trascritto il 25/08/2005 a Sondrio ai nn. 11207/8627

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/06/2005 fino al 31/01/2012), con atto stipulato il 14/06/2005 a firma di Uff. Registro ai nn. 97/151 di repertorio, trascritto il 25/08/2005 a Sondrio ai nn. 11207/8627

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/06/2005 fino al 31/01/2012), con atto stipulato il 14/06/2005 a firma di Uff. Registro ai nn. 97/151 di repertorio, trascritto il 25/08/2005 a Sondrio ai nn. 11207/8627

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. autorizzazione edilizia 522**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione rifacimento soletta , rilasciata il 19/02/1992 con il n. prot 1311 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 72/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento funzionale con cambio di destinazione d'uso, presentata il 23/02/1993, rilasciata il 30/06/1993 con il n. prot. 6842 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 403/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di modifiche interne in variante alla CE 72/93, presentata il 06/12/1993, rilasciata il 27/12/1993

N. D.I.A. 313/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione del tetto , presentata il 07/10/2002 con il n. prot 11577 di protocollo

N. D.I.A. 220/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione locale

caldaia, presentata il 25/08/2003 con il n. 10041 prot di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. 34/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna fabbricato residenziale , presentata il 28/01/2004 con il n. prot. 1230 di protocollo

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 TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **201,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo con solaio a piano terzo sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo , terra, primo e terzo , ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 17 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muri perimetrali, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitazione	171,60	x	100 %	=	171,60
superficie sottotetto	118,40	x	25 %	=	29,60
superficie balcone	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	292,00				201,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,70 x 350,00 = **70.595,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.595,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.595,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRENDA

CAMERA CON SERVIZIO

DI CUI AL PUNTO B

camera con servizio a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Trensda, della superficie commerciale di **32,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

superficie residenziale a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 18 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 17 vano scala e sub 16

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitazione	32,24	x	100 %	=	32,24
Totale:	32,24				32,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,24 x 350,00 = **11.284,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.284,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.284,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di

225,28 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento composto da cucina, soggiorno, quattro camere ripostiglio e bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 51.129,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muri perimetrali mappa 185

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitazione	225,28	x	100 %	=	225,28
Totale:	225,28				225,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 225,28 x 350,00 = **78.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.848,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.848,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

CAMERA CON SERVIZIO

DI CUI AL PUNTO D

camera con servizio a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **29,76** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

camera con servizio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale Tresenda , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappa 185 e sub 17

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitazione	29,76	x	100 %	=	29,76
Totale:	29,76				29,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,76 x 300,00 = **8.928,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.928,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.928,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO E

cantina a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **13,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

cantina a piano sotterraneo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.3. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 18.393,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 22 sub 24 e mappale 185

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie cantina	53,32	x	25 %	=	13,33
Totale:	53,32				13,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,33 x 300,00 = **3.999,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.440,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO G

cantina a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **7,48** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ripostiglio a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sotterraneo, ha un'altezza interna di 2.3. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 186 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 9,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 185 sub 21 e 185 sub 20 mappa 186

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie cantina	29,92	x	25 %	=	7,48
Totale:	29,92				7,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,48 x 300,00 = 2.244,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.244,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.244,00

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

AUTORIMESSA E RIPOSTIGLI

DI CUI AL PUNTO H

autorimessa e ripostigli a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **38,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vani ripostiglio a piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 185 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 15 e mappa 186

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie rimessa	83,60	x	40 %	=	33,44
superficie cortile	46,83	x	10 %	=	4,68
Totale:	130,43				38,12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,12 x 300,00 = **11.436,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.436,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.436,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO I

lastrico solare a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **22,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lastrico solare a piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 185 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 17 e mappale 186

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie terrazzo	91,12	x	25 %	=	22,78
Totale:	91,12				22,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,78 x 300,00 = **6.834,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.834,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.834,00**

BENI IN TEGLIO VIA NAZIONALE 30, FRAZIONE TRESENDA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO J

cantina a TEGLIO Via Nazionale 30, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **15,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

vani ripostiglio a piano sotterraneo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.5. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 185 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 7,77 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Tresenda , piano: interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 21 sub 20 mapp 186

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

superficie ripostiglio	63,64	x	25 %	=	15,91
Totale:	63,64				15,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,91 x 300,00 = **4.773,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.773,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.773,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	201,70	0,00	70.595,00	70.595,00
B	camera con servizio	32,24	0,00	11.284,00	11.284,00
C	appartamento	225,28	0,00	78.848,00	78.848,00
D	camera con servizio	29,76	0,00	8.928,00	8.928,00
E	cantina	13,33	0,00	3.999,00	3.999,00
F	cantina	24,80	0,00	7.440,00	7.440,00
G	cantina	7,48	0,00	2.244,00	2.244,00
H	autorimessa e ripostigli	38,12	0,00	11.436,00	11.436,00
I	lastrico solare	22,78	0,00	6.834,00	6.834,00
J	cantina	15,91	0,00	4.773,00	4.773,00

	206.381,00 €	206.381,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 206.381,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 10.319,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Riduzione per arrotondamento: €. 61,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 196.000,00

data 29/01/2024

il tecnico incaricato
Sergio Cabassi