



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RISERVA NATURALE PIAN DI SPAGNA E LAGO DI MEZZOLA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Francesca Roncarolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE CONFORTI

CF: CNFDNL83P05F712B
con studio in ARDENNO (SO) Via F.lli Cairoli, 6
telefono: 3281377089
fax: 1782725997
email: daniele.conforti@stgcd.it
PEC: daniele.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **82,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 1 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere
NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

1A.1 cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **6,81** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 1

1A.2 altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale., sviluppa una superficie commerciale di **3,78** Mq. Quota millesimale 165/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale .

1A.3 altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,82** Mq. Quota millesimale 165/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

1B appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **93,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 2 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere n. 119, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD:
Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

1B.4 cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **8,47** Mq. Cantina

annessa all'appartamento - Sub. 2

1B.5 altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale., sviluppa una superficie commerciale di **3,99** Mq. Quota millesimale 174/100 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale .

1B.6 altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **7,20** Mq. Quota millesimale 174/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

1C appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 3 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

1C.7 cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **7,06** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 3

1C.8 altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **3,66** Mq. Quota millesimale 160/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale .

1C.9 altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,62** Mq. Quota millesimale 160/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

1D appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **94,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 4 e facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

1D.10 cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **6,13** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 4

ID.11 altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **3,87** Mq. Quota millesimale 169/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale

ID.12 altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,99** Mq. Quota millesimale 169/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

IE appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 5 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

IE.13 cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **5,09** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 5

IE.14 altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **3,48** Mq. Quota millesimale 152/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale

IE.15 altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,29** Mq. Quota millesimale 152/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

IF appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **94,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 6 e facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

IF.16 cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **8,60** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 6

IF.17 altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica,

locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **4,12** Mq. Quota millesimale 180/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale

1F.18 altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **7,44** Mq. Quota millesimale 180/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	528,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	106,42 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 391.550,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 391.500,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Complesso condominiale libero su 4 lati e composto da n. 6 unità immobiliari residenziali ad uso appartamenti con relativi locali accessori e con area esterna annessa; fabbricato non in uso, libero ed accessibile, attualmente in stato di "semi abbandono" ed in pessime condizioni manutentive.

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 16/02/2005 a firma di Francesco Surace ai nn. 173230/14758 di repertorio, iscritta il 18/02/2005 a Sondrio ai nn. 2271/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €4.140.000,00.

Importo capitale: €2.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ANNOTAZIONE: presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 781 Registro generale n. 11228 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/05/2010 a firma di Surace Francesco ai nn. 197967/23955 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Sondrio ai nn. 6568/972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €2.187.000,00.

Importo capitale: €1.215.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 777 Registro generale n. 11154 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 23/06/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 12369/105 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Sondrio ai nn. 8066/1212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €28.279,56.

Importo capitale: €12.675,54.

La formalità è riferita solamente a Fg. 43 Mapp.le 111 sub. 5 - Novate Mezzola.

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2010 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 711 Registro generale n. 9344 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 17573/105 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 a Sondrio ai nn. 12219/1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €170.958,00.

Importo capitale: €75.793,95.

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **convenzionale** annotata, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64889/25785 di repertorio, iscritta il 22/10/2013 a Sondrio ai nn. 11154/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZZIAZIONE ATTO IN DATA 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955 DI REP. A ROGITO NOTAIOFRANCESCO SURACE DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 28 MAGGIO 2010 AL N. 1882 ED IVI ISCRITTO IL 31 MAGGIO 2010 AI NN. 6568/972) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 1.215.000,00

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64888/25784 di repertorio, iscritta il 23/10/2013 a Sondrio ai nn. 11228/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZZIAZIONE ATTO IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 N. 173230/14758 DI REP. A ROGITO NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 17 FEBBRAIO 2005 AL N. 309 ED IVI ISCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2005 AI NN. 2271/276) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 2.300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2011 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 854 di repertorio, trascritta il 05/08/2011 a Sondrio ai nn. 8860/6877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto esecutivo o cautelare.

PIGNORAMENTO PER EURO 43.251,38, OLTRE INTERESSI RESIDUI, SPESE DI NOTIFICA,

NONCHE' DIRITTI ED ONORARI SUCCESSIVI.

pignoramento, stipulata il 03/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale ai nn. 4374/2019 di repertorio, trascritta il 19/09/2019 a Sondrio ai nn. 10506/8458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 313.746,24 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SALDO, OLTRE TASSA DI REGISTRAZIONE, OLTRE COMPENSO PER L'ATTIVITA' SUCCESSIVA, NONCHE'ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI, PERTINENZE E DIRITTI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI AI SENSI DELL'ART. 1117 C. C.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 9/11 di repertorio, trascritta il 06/02/2012 a Sondrio ai nn. 1481/1189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 01/10/2013), con atto stipulato il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64887/25783 di repertorio, trascritto il 18/10/2013 a Sondrio ai nn. 11084/9157.
Scrittura privata con sottoscrizione autentica

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 02/12/1999).
Impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1999 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 02/12/1999 a firma di Marsala Antonio ai nn. rep. 18133 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Sondrio ai nn. 14587/11702.
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 07/03/2003), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158324 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Sondrio ai nn. 2514/2036.
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2003 fino al 01/10/2013), con atto stipulato il 07/03/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158774 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Sondrio ai nn. 4604/3732.
Scrittura privata con sottoscrizione autentica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di costruzione edile N. **77/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 07/06/1963 con il n. prot. 1702 di protocollo, rilasciata il 02/09/1963, agibilità del 01/10/1964 con il n. prot. 2409 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT1_b. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT1 – AREA EX FALCK Approvazione di un Piano attuativo da parte del C.C. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: -aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato -scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci in transito -attività turistico ricettiva -attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT1b: - Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq - Altezza massima fabbricati mt. 7.00 - Rapporto di copertura massimo 30% . Vedi Allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Complesso edilizio edificato negli anni 1963/1964 ante legge ponte 1967, l'edificato corrisponde nella quasi totalità alle pratiche rilevate ad eccezione di piccole difformità riguardanti alcuni tavolati nelle unità immobiliari presenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minime differenze sulla distribuzione interna dei locali di seguito elencate: APPARTAMENTO SUB. 2: non è presente il tavolato sul cucinino (catastale) e diversa posizione del tavolato divisorio cucina camera (vedi differenza planimetria catastale (allegato A) e planimetrie di rilievo (allegato F). APPARTAMENTO SUB. 3 e SUB. 5 e SUB. 6: inversione di finestra e portafinestra nella cucina. APPARTAMENTO SUB. 4: diversa posizione del tavolato divisorio fra cucina e camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite procedura DOCFA per diversa disposizione spazi interni post pratica edilizia CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastali subalterni indicati: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA per diversa distribuzione spazi interni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni

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

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **82,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 1 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. costituito da corridoio, cucina, due camere, bagno e terrazzo prospiciente sul fronte sud, avente impianto di riscaldamento centralizzato tramite caldaia condominiale a gasolio e ACS con scaldacqua elettrico. Appartamento con le tipiche finiture degli anni 60/70, serramenti in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle di graniglia, intonacatura dei muri a civile e relativa tinteggiatura, impianto elettrico tipico degli anni 60/70. Unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e da risanare.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti esterni ad ante realizzati in legno con doppia vetrocamera al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in solette in laterocemento intonacate nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico base - prese, punti luce e termostati conformità: non rilevabile al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:

[349.48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 14046-000021/13 registrata in data 29/09/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1 - Sub. 1	79,90	x	100 %	=	79,90
Terrazzo	12,12	x	25 %	=	3,03
Totale:	92,02				82,93

ACCESSORI:

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **6,81** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 1

altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale., sviluppa una superficie commerciale di **3,78** Mq. Quota millesimale 165/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale

contatori e vano scale .

altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,82** Mq. Quota millesimale 165/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Quadrilocale di palazzina

Indirizzo: Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra € 607.69/mq e € 950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo un valore pari a 620.00 €/mq commerciale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,93	x	620,00	=	51.416,60
Valore superficie accessori:	17,42	x	620,00	=	10.797,30
					62.213,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 62.213,90
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 62.213,90

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1B

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **93,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 2 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere n. 119, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD:
Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. costituito da corridoio, cucina, pranzo, due camere, bagno, avente impianto di riscaldamento centralizzato tramite caldaia condominiale a gasolio e ACS con scaldacqua elettrico. Appartamento con le tipiche finiture degli anni 60/70, serramenti in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle di graniglia, intonacatura dei muri a civile e relativa tinteggiatura, impianto elettrico tipico degli anni 60/70. Unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e da risanare.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti esterni ad ante realizzati in legno con doppia vetrocamera

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in solette in laterocemento intonacate

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico base - prese, punti luce e termostati conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[349.48 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 14046-000021/13

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1 - Sub. 2	93,18	x	100 %	=	93,18
Totale:	93,18				93,18

ACCESSORI:

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **8,47** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 2

altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale., sviluppa una superficie commerciale di **3,99** Mq. Quota millesimale 174/100 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale .

altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **7,20** Mq. Quota millesimale 174/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Quadrilocale di palazzina

Indirizzo: Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra € 607.69/mq e € 950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo un valore pari a 620.00 €/mq commerciale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,18	x	620,00	=	57.771,60
Valore superficie accessori:	19,65	x	620,00	=	12.183,62
					69.955,22

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.955,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.955,22**

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1C

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 3 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub.

4

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. posto al piano secondo e costituito da corridoio, cucina, due camere e bagno, avente impianto di riscaldamento centralizzato tramite caldaia condominiale a gasolio e ACS con scaldacqua elettrico. Appartamento con le tipiche finiture degli anni 60/70, serramenti in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle di graniglia, intonacatura dei muri a civile e relativa tinteggiatura, impianto elettrico base tipico degli anni 60/70. Unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e da risanare.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti esterni ad ante realizzati in legno con doppia vetrocamera



infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia



plafoni: realizzati in solette in laterocemento



intonacate

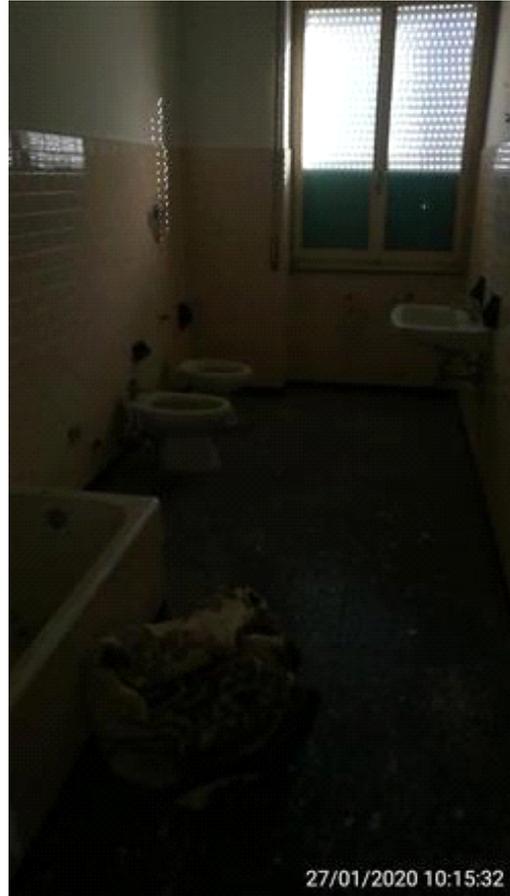
Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico base - prese, punti luce e termostati conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[349.48 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 14046-000021/13 registrata in data 29/09/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P2 - Sub. 3	79,90	x	100 %	=	79,90

Balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	87,90				81,90

ACCESSORI:

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **7,06** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 3

altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **3,66** Mq. Quota millesimale 160/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale .

altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,62** Mq. Quota millesimale 160/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Quadrilocale di palazzina

Indirizzo: Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra €607.69/mq e €950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo un valore pari a 620.00 €/mq commerciale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,90	x	620,00	=	50.778,00
Valore superficie accessori:	17,34	x	620,00	=	10.752,66
					61.530,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.530,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.530,66**

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1D

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **94,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 4 e facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: **NORD, EST E OVEST**: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD:
Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. posto al piano secondo e costituito da corridoio, cucina, pranzo, due camere, bagno, avente impianto di riscaldamento centralizzato tramite caldaia condominiale a gasolio e ACS con scaldacqua elettrico. Appartamento con le tipiche finiture degli anni 60/70, serramenti in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle di graniglia, intonacatura dei muri a civile e relativa tinteggiatura, impianto elettrico tipico degli anni 60/70. Unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e da risanare.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti esterni ad ante realizzati in legno con doppia vetrocamera

al di sotto della media

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

al di sotto della media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in solette in laterocemento intonacate nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico base - prese, punti luce e termostati conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[349.48 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 14046-000021/13 registrata in data 29/09/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P2 - Sub. 4	93,18	x	100 %	=	93,18
Balcone	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	96,68				94,06

ACCESSORI:

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **6,13** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 4

altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **3,87** Mq. Quota millesimale 169/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale

altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,99** Mq. Quota millesimale 169/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Quadrilocale di palazzina
 Indirizzo: Novate Mezzola
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra € 607.69/mq e € 950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo un valore pari a 620.00 €/mq commerciale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,06	x	620,00	=	58.314,10
Valore superficie accessori:	16,99	x	620,00	=	10.531,63
					68.845,73

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.845,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.845,73**

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO IE

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **81,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

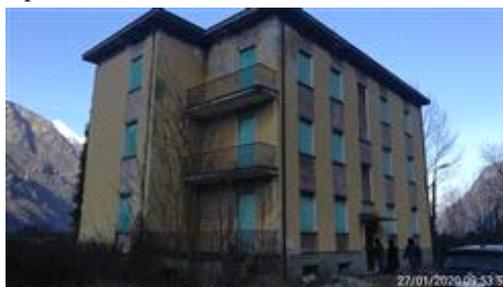
Unità immobiliare identificata al subalterno 5 facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano scale, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: **NORD, EST E OVEST:** Terreno mapp.le 352 **SUD:** Strada pubblica Via Giavere
NORD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. posto al piano terzo e costituito da corridoio, cucina, due camere e bagno, avente impianto di riscaldamento centralizzato tramite caldaia condominiale a gasolio e ACS con scaldacqua elettrico. Appartamento con le tipiche finiture degli anni 60/70, serramenti in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle di graniglia, intonacatura dei muri a civile e relativa tinteggiatura, impianto elettrico tipico degli anni 60/70. Unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e da risanare.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti esterni ad ante realizzati in legno con doppia vetrocamera al di sotto della media

infissi interni: porte interne realizzati in legno al di sotto della media

tamburato

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in solette in laterocemento intonacate

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico base - prese, punti luce e termostati conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[349.48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 14046-000021/13 registrata in data 29/09/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P3 - Sub. 5	79,90	x	100 %	=	79,90
Balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	87,90				81,90

ACCESSORI:

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **5,09** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 5

altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **3,48** Mq. Quota millesimale 152/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale

altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **6,29** Mq. Quota millesimale 152/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web
 Descrizione: Quadrilocale di palazzina
 Indirizzo: Novate Mezzola
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate
 Valore minimo: 700,00
 Valore massimo: 950,00
 Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra € 607.69/mq e € 950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo un valore pari a 620.00 €/mq commerciale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,90	x	620,00	=	50.778,00
Valore superficie accessori:	14,86	x	620,00	=	9.210,72
					59.988,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.988,72**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.988,72**

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1F

appartamento a NOVATE MEZZOLA Via Giavere 119, della superficie commerciale di **94,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al subalterno 6 e facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. ed identificata in appartamento ad uso residenziale posto al piano terzo con relativa cantina accessoria al piano interrato e relativi diritti sulle parti comuni costituite da vano

scaie, corridoio seminterrato comune, centrale termica con locale serbatoio nafta ed area esterna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 111 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: NORD, EST E OVEST: Terreno mapp.le 352 SUD: Strada pubblica Via Giavere SUD: Per quanto riguarda il complesso condominiale confina con il fg. 43 mapp.le 111 sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento residenziale facente parte del complesso condominiale oggetto di stima con un totale di 6 u.i. posto al piano terzo e costituito da corridoio, cucina, tre camere e bagno, avente impianto di riscaldamento centralizzato tramite caldaia condominiale a gasolio e ACS con scaldacqua elettrico. Appartamento con le tipiche finiture degli anni 60/70, serramenti in legno con doppio vetro con avvolgibili in pvc, pavimenti in piastrelle di graniglia, intonacatura dei muri a civile e relativa tinteggiatura, impianto elettrico tipico degli anni 60/70. Unità immobiliare in pessime condizioni manutentive e da risanare.

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: serramenti esterni ad ante realizzati in legno con doppia vetrocamera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in solette in laterocemento intonacate nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico base - prese, punti luce e termostati conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[349.48 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 14046-000021/13 registrata in data 29/09/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P3 - Sub. 6	93,18	x	100 %	=	93,18
Balcone	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	96,68				94,06

ACCESSORI:

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **8,60** Mq. Cantina annessa all'appartamento - Sub. 6

altro fabbricato, composto da Parti comuni: corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **4,12** Mq. Quota millesimale 180/1000 sulla superficie totale delle parti comuni del fabbricato costituite da corridoio comune seminterrato, centrale termica, locale serbatoio nafta, locale contatori e vano scale

altro terreno, composto da Area esterna annessa - in quota millesimale, sviluppa una superficie commerciale di **7,44** Mq. Quota millesimale 180/1000 sulla superficie totale dell'area esterna comune annessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Quadrilocale di palazzina

Indirizzo: Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra € 607.69/mq e € 950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo un valore pari a 620.00 €/mq commerciale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,06	x	620,00	=	58.314,10
Valore superficie accessori:	20,16	x	620,00	=	12.501,99
					70.816,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.816,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.816,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata considerando, come lotto unico, l'intero fabbricato identificato da complesso condominiale avente n. 6 unità immobiliari residenziali (appartamenti), con area e vani accessori annessi, i quali vengono stimati e suddivisi nei corpi di fabbrica da 1A a 1F seguendo la corretta suddivisione dei subalterni, (lotto unico in quanto per un fatto di cessione risulterebbe più probabile la vendita dell'intero complesso condominiale che delle singole unità immobiliari in quanto l'intero comparto necessita di ristrutturazione e risanamento). La valutazione è stata eseguita tramite

accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona di interesse, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita e personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1A	appartamento	82,93	17,42	62.213,90	62.213,90
1B	appartamento	93,18	19,65	69.955,22	69.955,22
1C	appartamento	81,90	17,34	61.530,66	61.530,66
1D	appartamento	94,06	16,99	68.845,73	68.845,73
1E	appartamento	81,90	14,86	59.988,72	59.988,72
1F	appartamento	94,06	20,16	70.816,09	70.816,09
				393.350,32 €	393.350,32 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 391.550,32**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 50,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 391.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2A **Dormitorio/Refettorio** a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **522,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato costituito da unico corpo di fabbrica libero su quattro lati con area esterna a verde annessa, edificato nella seconda metà degli anni 60 e adibito a dormitorio e refettorio degli operai dello stabilimento acciaierie ex Falk, sviluppato su due piani; un piano rialzato dove vi è ubicato il dormitorio/refettorio ed un seminterrato adibito a deposito e locali tecnici ed impiantistici. Nelle immediate vicinanze della strada statale n. ss36 del lago di Como e dello Spluga e subito accessibile dalla Via Giavere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
CoerENZE: Nord ed Est: terreno mapp.le 352 Sud: strada comunale di Via Giavere Ovest: mapp.li 54,55,56

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	522,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 285.024,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 285.000,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Corpo di fabbrica libero su 4 lati e su due piani (interrato e rialzato) con area esterna annessa adibito a dormitorio/refettorio operai acciaierie ex Falk, fabbricato non in uso libero ed accessibile, attualmente in stato di "semi abbandono" ed in pessime condizioni manutentive.

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 16/02/2005 a firma di Francesco Surace ai nn. 173230/14758 di repertorio, iscritta il 18/02/2005 a Sondrio ai nn. 2271/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €4.140.000,00.

Importo capitale: €2.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE: presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 781 Registro generale n. 11228 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64888/25784 di repertorio, iscritta il 23/10/2013 a Sondrio ai nn. 11228/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZIAZIONE ATTO IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 N. 173230/14758 DI REP. A ROGITO NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 17 FEBBRAIO 2005 AL N. 309 ED IVI ISCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2005 AI NN. 2271/276) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 2.300.000,00

ipoteca **convenzionale** annotata, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64889/25785 di repertorio, iscritta il 22/10/2013 a Sondrio ai nn. 11154/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZIAZIONE ATTO IN DATA 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955 DI REP. A ROGITO NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 28 MAGGIO 2010 AL N. 1882 ED IVI ISCRITTO IL 31 MAGGIO 2010 AI NN. 6568/972) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 1.215.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 17573/105 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 a Sondrio ai nn. 12219/1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €170.958,00.

Importo capitale: €75.793,95.

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/05/2010 a firma di Surace Francesco ai nn. 197967/23955 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Sondrio ai nn. 6568/972, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €2.187.000,00.

Importo capitale: €1.215.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 777 Registro generale n. 11154 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale ai nn. 4374/2019 di repertorio, trascritta il 19/09/2019 a Sondrio ai nn. 10506/8458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 313.746,24 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SALDO, OLTRE TASSA DI REGISTRAZIONE, OLTRE COMPENSO PER L'ATTIVITA' SUCCESSIVA, NONCHE'ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI, PERTINENZE E DIRITTI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI AI SENSI DELL'ART. 1117 C. C.

pignoramento, stipulata il 27/07/2011 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 854 di repertorio, trascritta il 05/08/2011 a Sondrio ai nn. 8860/6877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto esecutivo o cautelare.

PIGNORAMENTO PER EURO 43.251,38, OLTRE INTERESSI RESIDUI, SPESE DI NOTIFICA, NONCHE' DIRITTI ED ONORARI SUCCESSIVI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 9/11 di repertorio, trascritta il 06/02/2012 a Sondrio ai nn. 1481/1189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 01/10/2013), con atto stipulato il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64887/25783 di repertorio, trascritto il 18/10/2013 a Sondrio ai nn. 11084/9157.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 02/12/1999).

Impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1999 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 02/12/1999 a firma di Marsala Antonio ai nn. rep. 18133 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Sondrio ai nn. 14587/11702.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 07/03/2003), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158324 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Sondrio ai nn. 2514/2036.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2003 fino al 01/10/2013), con atto stipulato il 07/03/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158774 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Sondrio ai nn. 4604/3732.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per la esecuzione di lavori edili **N. 129/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione dormitorio/mensa/cucina operai, presentata il 18/07/1966 con il n. prot. 1600 di protocollo, rilasciata il 03/11/1966 con il n. prot. 1432 di protocollo, agibilità del 10/06/1967 con il n. prot. 1432 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT1_b. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT1 – AREA EX FALCK Approvazione di un Piano attuativo da parte del C.C. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: -aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato -scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci in transito -attività turistico ricettiva -attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT1b: - Indice di fabbricabilità fondiaria lmc/mq - Altezza massima fabbricati mt. 7.00 - Rapporto di copertura massimo 30% . Vedi allegato E alla presente relazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti alcuni tavolati, nello specifico il tavolato del disimpegno sull'accesso fronte sud e i tavolati divisorii delle docce dei servizi igienici
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale tramite procedura docfa per diversa distribuzione spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spigolo fronte nord/est la sagoma del fabbricato nella pratica edilizia non presenta "riseghe" mentre esiste una "risega" allo stato di fatto, diversa disposizione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA: €1.500,00

Viene indicata per la regolarizzazione una SCIA in sanatoria, si evidenzia però che la costruzione è stata eseguita ante 1967 legge ponte.

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

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE SNC

DORMITORIO/REFETTORIO

DI CUI AL PUNTO 2A

Dormitorio/Refettorio a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **522,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato costituito da unico corpo di fabbrica libero su quattro lati con area esterna a verde annessa, edificato nella seconda metà degli anni 60 e adibito a dormitorio e refettorio degli operai dello stabilimento acciaierie ex Falk, sviluppato su due piani; un piano rialzato dove vi è ubicato il dormitorio/refettorio ed un seminterrato adibito a deposito e locali tecnici ed impiantistici. Nelle immediate vicinanze della strada statale n. ss36 del lago di Como e dello Spluga e subito accessibile dalla Via Giavere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 125 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giavere, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Nord ed Est: terreno mapp.le 352 Sud: strada comunale di Via Giavere Ovest: mapp.li 54,55,56

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato costituito da unico corpo di fabbrica libero su quattro lati con area esterna a verde annessa, predisposto su due piani (vi è anche la presenza di un sottotetto non avente altezze utili), un piano rialzato con due accessi, uno sul fronte sud ed uno sul fronte est; identificato in dormitorio/refettorio operai avente i seguenti vani: refettorio, cucina, dispensa, deposito, n.2 disimpegni, n.6 camere di cui una con cabina e wc ad uso esclusivo, servizi e docce comuni, vano scale con uscita fronte est ed accesso al seminterrato. Il piano seminterrato, avente accesso dal relativo vano scale dal quale vi è l'uscita sul fronte est risulta invece costituito da deposito, ripostiglio, disimpegno e locale caldaia. L'intero immobile è riscaldato ed alimentato da unica caldaia centralizzata a gasolio e presenta caratteristiche strutturali e di finitura tipiche degli anni 60/70; strutture portanti in cemento con tamponature murali sia esterne che per quanto riguarda i divisori, in laterizio, serramenti in legno con avvolgibili in pvc, pavimentazioni in piastrelle di graniglia e rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica smaltata, intonacatura delle pareti e dei plafoni a civile e debitamente tinteggiate sia all'interno che all'esterno, porte interne in legno tamburato e di accesso in metallo.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Cemento armato / blocchi in laterizio

nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera

nella media

copertura: a doppia falda costruita in cemento

al di sotto della media

armato - laterizio. Manto di copertura in eternit, necessita di smaltimento rifiuti speciali e pericolosi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: Porte interne realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in graniglia al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: Porte di infresso realizzato in Metallo e vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: punti presa e punti luce , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: Caldaia in centrale termica apposta con alimentazione in Gasolio i diffusori sono in Radiatori a parete in acciaio conformità: non rilevabile mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: Impianto acqua sanitaria con alimentazione in Acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in colonne montanti conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[386.49 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 14046-000020/13 registrata in data 26/09/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano rialzato	-	379,00	x	100 %	= 379,00
Dormitorio/Refettorio					
Piano seminterrato - Deposito		152,00	x	50 %	= 76,00

Piano seminterrato - C.T.	25,12	x	25 %	=	6,28
Vano scale PS1-P rialz.	39,03	x	25 %	=	9,76
Area annessa	1.035,50	x	5 %	=	51,78
Totale:	1.630,65				522,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare Web

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Mezzolpiano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Della Briotta

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 848,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Quadrilocale di palazzina

Indirizzo: Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra € 607.69/mq e € 950.00/mq. In base alle condizioni ed all'età dell'immobile viene considerato congruo il valore minimo arrotondato pari a 610.00 €/mq commerciale al quale viene applicata una riduzione per vetustà e cattivo stato manutentivo. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 522,81 x 610,00 = **318.915,63**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per vetustà e pessimo stato manutentivo	-31.891,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 287.024,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 287.024,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata considerando, come lotto unico, l'intero fabbricato identificato da dormitorio/refettorio, con area e vani accessori annessi. La valutazione è stata eseguita tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita nella zona di interesse, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2A	Dormitorio/Refettorio	522,81	0,00	287.024,06	287.024,06
				287.024,06 €	287.024,06 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 285.024,06

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 24,06

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 285.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3A **Terreno edificabile in ambito di trasformazione** a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **6.971,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno libero e pianeggiante edificabile in ambito di trasformazione comunale con piano attuativo, facente parte dell'ambito di riqualificazione ex area Falk, sito nelle immediate vicinanze della ss36 strada del lago di Como e dello Spluga (lato est della carreggiata) e con accesso dalla strada comunale di Via Giavere.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL 1, superficie 7120, deduzione A1, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 17,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/03/2014 protocollo n. SO0020557 in atti dal 19/03/2014 presentato il 19/03/2014 (n. 20557.1/2014)
Coerenze: NORD/NORD-OVEST: Terreno mapp.le 350 porzione di rotatoria stradale ss36 mapp.le 353 - porzione di carreggiata stradale ss36 mapp.le 361 OVEST: Fabbricati con corte annessa mapp.li 56 e 125 SUD/ SUD-OVEST: Strada comunale Via Giavere SUD/SUD-EST: fabbricato con corte annessa mapp.le 111 e Via Giavere

Presenta una forma RegolareIl terreno

3B **Comparto box auto** a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **92,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a box/posti auto coperti all'interno dell'area del mapp.le 352 ed a ridosso del confine del terreno identificato al mapp.le 350.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL. 1, superficie 7120, deduzione A1, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 17,65 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/03/2014 protocollo n. SO0020557 in atti dal 19/03/2014 presentato il 19/03/2014 (n. 20557.1/2014)
Coerenze: NORD/NORD-OVEST: Terreno mapp.le 350 porzione di rotatoria stradale ss36 mapp.le 353 - porzione di carreggiata stradale ss36 mapp.le 361 OVEST: Fabbricati con corte annessa mapp.li 56 e 125 SUD/ SUD-OVEST: Strada comunale Via Giavere SUD/SUD-EST: fabbricato con corte annessa mapp.le 111 e Via Giavere PER QUANTO RIGUARDA IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA: NORD/OVEST, SUD/OVEST,SUD/EST: Terreno mapp.le 352 NORD/EST: mapp.le 350
TRATTASI DI CORPO DI FABBRICA ADIBITO A BOX/POSTI AUTO COPERTI, IDENTIFICATO IN MAPPA CATASTALE SUL MAPP.LE 352 CON LINEA TRATTEGGIATA E A CONFINE NORD EST CON IL MAPP.LE 350, FABBRICATO NON RILEVATO AL CATASTO EDILIZIO URBANO.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.064,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.925,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.900,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lotto di terreno libero e pianeggiante edificabile in ambito di trasformazione comunale con piano attuativo con vincolo di edificazione turistico-ricettiva, facente parte dell'ambito di riqualificazione ex area Falk, sito nelle immediate vicinanze della ss36 strada del lago di Como e dello Spluga (lato est della carreggiata) e con accesso dalla strada comunale di Via Giavere.

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 **legale** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 17573/105 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 a Sondrio ai nn. 12219/1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €170.958,00.

Importo capitale: €75.793,95.

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **convenzionale** annotata, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64889/25785 di repertorio, iscritta il 22/10/2013 a Sondrio ai nn. 11154/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZIAZIONE ATTO IN DATA 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955 DI REP. A ROGITO NOTAIOFRANCESCO SURACE DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 28 MAGGIO 2010 AL N. 1882 ED IVI ISCRITTO IL 31 MAGGIO 2010 AI NN. 6568/972) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 1.215.000,00

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64888/25784 di

repertorio, iscritta il 23/10/2013 a Sondrio ai nn. 11228/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZIAZIONE ATTO IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 N. 173230/14758 DI REP. A ROGITO NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 17 FEBBRAIO 2005 AL N. 309 ED IVI ISCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2005 AI NN. 2271/276) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 2.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/02/2005 a firma di Francesco Surace ai nn. 173230/14758 di repertorio, iscritta il 18/02/2005 a Sondrio ai nn. 2271/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €4.140.000,00.

Importo capitale: €2.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE: presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 781 Registro generale n. 11228 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/05/2010 a firma di Surace Francesco ai nn. 197967/23955 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Sondrio ai nn. 6568/972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €2.187.000,00.

Importo capitale: €1.215.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 777 Registro generale n. 11154 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2011 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 854 di repertorio, trascritta il 05/08/2011 a Sondrio ai nn. 8860/6877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto esecutivo o cautelare.

PIGNORAMENTO PER EURO 43.251,38, OLTRE INTERESSI RESIDUI, SPESE DI NOTIFICA, NONCH DIRITTI ED ONORARI SUCCESSIVI.

pignoramento, stipulata il 03/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale ai nn. 4374/2019 di repertorio, trascritta il 19/09/2019 a Sondrio ai nn. 10506/8458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 313.746,24 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SALDO, OLTRE TASSA DI REGISTRAZIONE, OLTRE COMPENSO PER L'ATTIVITA' SUCCESSIVA, NONCHE'ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI, PERTINENZE E DIRITTI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI AI SENSI DELL'ART. 1117 C. C.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 9/11 di repertorio, trascritta il 06/02/2012 a Sondrio ai nn. 1481/1189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 01/10/2013), con atto stipulato il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64887/25783 di repertorio, trascritto il 18/10/2013 a Sondrio ai nn. 11084/9157.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 02/12/1999).

Impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1999 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 02/12/1999 a firma di Marsala Antonio ai nn. rep. 18133 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Sondrio ai nn. 14587/11702.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 07/03/2003), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158324 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Sondrio ai nn. 2514/2036.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2003 fino al 01/10/2013), con atto stipulato il 07/03/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158774 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Sondrio ai nn. 4604/3732.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **2/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione dei garage esistenti, presentata il 01/02/1988 con il n. prot. 259/1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo di fabbrica identificato a garage (non accatastato al catasto edilizio urbano).

Le opere identificate dalla presente pratica di ristrutturazione non risultano eseguite, in quanto alla data di sopralluogo della CTU il fabbricato presenta le caratteristiche indicate nello stato di fatto della suddetta concessione edilizia e non di progetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT1_b. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT1 – AREA EX FALCK Approvazione di un Piano attuativo da parte del

C.C. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: -aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato -scalo merci ferroviario e attività di smistamento delle merci in transito -attività turistico ricettiva -attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT1b: - Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq - Altezza massima fabbricati mt. 7.00 - Rapporto di copertura massimo 30% . Vedi CDU ed estratto di PGT vigente allegato E alla presente relazione. - Ambito di trasformazione AT1_b per il 99.2% della superficie - Tessuto urbano consolidato per il 0.11% della superficie

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il corpo di fabbrica presente sul lotto adibito a posti auto non è individuato al nuovo catasto edilizio urbano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo di fabbrica risulta inserito in mappa nella corretta posizione ma con linea tratteggiata, non è stata rilevata la planimetria e quindi l'accatastamento presso il nuovo catasto edilizio urbano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento tramite procedura inserimento in mappa con acquisizione nuovo identificativo e successivo accatastamento tramite procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE SNC

TERRENO EDIFICABILE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE

DI CUI AL PUNTO 3A

Terreno edificabile in ambito di trasformazione a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **6.971,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno libero e pianeggiante edificabile in ambito di trasformazione comunale con piano attuativo, facente parte dell'ambito di riqualificazione ex area Falk, sito nelle immediate vicinanze della ss36 strada del lago di Como e dello Spluga (lato est della carreggiata) e con accesso dalla strada comunale di Via Giavere.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL 1, superficie 7120, deduzione A1, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 17,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/03/2014 protocollo n. SO0020557 in atti dal 19/03/2014 presentato il 19/03/2014 (n. 20557.1/2014)
 Coerenze: NORD/NORD-OVEST: Terreno mapp.le 350 porzione di rotatoria stradale ss36 mapp.le 353 - porzione di carreggiata stradale ss36 mapp.le 361 OVEST: Fabbricati con corte annessa mapp.li 56 e 125 SUD/ SUD-OVEST: Strada comunale Via Giavere SUD/SUD-EST: fabbricato con corte annessa mapp.le 111 e Via Giavere

Presenta una forma RegolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno libero e pianeggiante edificabile in ambito di trasformazione comunale zona AT_1b, facente parte dell'ambito di riqualificazione ex area Falk; sito nelle immediate vicinanze della ss36 strada del lago di Como e dello Spluga (lato est della carreggiata) e con accesso dalla strada comunale di Via Giavere, avente recinzioni di confine costituite da cordolo in cls e rete metallica verso la strada comunale di via Giavere ed avente in domora alcune piante di alto fusto. Su tale terreno è edificata una costruzione adibita a garage in pessime condizioni conservative soggetta a ristrutturazione tramite concessione edilizia n.2/1988 (le opere di ristrutturazione di cui alla pratica predetta sembrano non essere state eseguite in quanto il fabbricato in loco corrisponde alla stato di fatto e non al progetto raffigurato nella pratica predetta), identificabile sulla mappa vigente da linea tratteggiata sul fronte nord-est ma non censita al catasto edilizio urbano (Corpo 3B della presente perizia).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno edificabile	6.971,66	x	100 %	=	6.971,66
Totale:	6.971,66				6.971,66



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 924

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 92.400,00 pari a 100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Novate Mezzola - Via Piave vicinanze lago
 Superfici principali e secondarie: 1070
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 92,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Novate Mezzola - zona residenziale
 Superfici principali e secondarie: 1136
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 87,15 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnico settore immobiliare
 Valore minimo: 25,00
 Valore massimo: 35,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche edificatorie e di posizione, a quello che si deve valutare. Rispetto ai terreni edificabili ordinari (residenziali e commerciali di cui alle osservazioni di mercato rilevate come comparables del seguente lotto) viene considerato che tale lotto è edificabile unicamente tramite un piano attuativo vincolato, dove le tipologie edificatorie concesse risultano per attività turistico ricettiva, aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato, attrezzature sportive e tempo libero, tale lotto non viene considerato attualmente nel calcolo ai fini IMU avendo comunque possibilità edificatorie anche se di tipo vincolato e soggetto a studio preliminare, considerando quindi la possibilità edificatoria strettamente vincolata alle tipologie precedentemente descritte e soggetta a piano attuativo in accordo comunale viene individuato un valore commerciale al mq pari ad €30.00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.971,66 x 30,00 = **209.149,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 209.149,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 209.149,80**

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA GIAVERE SNC

COMPARTO BOX AUTO

DI CUI AL PUNTO 3B

Comparto box auto a NOVATE MEZZOLA Via Giavere SNC, della superficie commerciale di **92,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a box/posti auto coperti all'interno dell'area del mapp.le 352 ed a ridosso del confine del terreno identificato al mapp.le 350.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 352 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL. 1, superficie 7120, deduzione A1, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 17,65 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/03/2014 protocollo n. SO0020557 in atti dal 19/03/2014 presentato il 19/03/2014 (n. 20557.1/2014)

Coerenze: NORD/NORD-OVEST: Terreno mapp.le 350 porzione di rotatoria stradale ss36 mapp.le 353 - porzione di carreggiata stradale ss36 mapp.le 361 OVEST: Fabbricati con corte annessa mapp.li 56 e 125 SUD/ SUD-OVEST: Strada comunale Via Giavere SUD/SUD-EST: fabbricato con corte annessa mapp.le 111 e Via Giavere PER QUANTO RIGUARDA IL PRESENTE CORPO DI FABBRICA: NORD/OVEST, SUD/OVEST,SUD/EST: Terreno mapp.le 352 NORD/EST: mapp.le 350

TRATTASI DI CORPO DI FABBRICA ADIBITO A BOX/POSTI AUTO COPERTI, IDENTIFICATO IN MAPPA CATASTALE SUL MAPP.LE 352 CON LINEA TRATTEGGIATA E A CONFINE NORD EST CON IL MAPP.LE 350, FABBRICATO NON RILEVATO AL CATASTO EDILIZIO URBANO.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1988.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato che per la tipologia individuata risulta compreso fra €350.00/mq e €450.00/mq. In base alle pessime condizioni ed all'età dell' immobile viene considerato il valore minimo pari a 350 €/mq commerciale decurtato del coefficiente di vetustà e dello stato manutentivo. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,34 x 350,00 = **32.319,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento per vetustà e stato manutentivo	-14.543,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.775,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.775,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche edificatorie e di posizione, a quello che si deve valutare. Rispetto ai terreni edificabili ordinari viene preso in considerazione che tale lotto è edificabile unicamente con piano attuativo, dove le tipologie edificatorie concesse risultano per attività turistico ricettiva (alberghi, pensioni, ristoranti ecc...) aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato, attrezzature sportive e tempo libero. Inoltre è stato valutato a parte il corpo di fabbrica adibito a garage edificato sull'area in oggetto ma non identificato univocamente al N.C.E.U., in base al suo valore medio di mercato considerando le pessime condizioni manutentive e strutturali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
3A	Terreno edificabile in ambito di trasformazione	6.971,66	0,00	209.149,80	209.149,80
	Comparto box				

3B	auto	92,34	0,00	17.775,45	17.775,45
				226.925,25 €	226.925,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 224.925,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 25,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 224.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

4A **Spogliatoio/Wc** a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **61,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a spogliatoio e servizi igienici identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 1 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046264 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26156.1/2016)
Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

4A.1 **altro terreno**, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 1, sviluppa una superficie commerciale di **14,04** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente.

4B **Corpo di fabbrica adibito a deposito** a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **72,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a magazzino/deposito identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 2 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 31,50 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2011 protocollo n. SO0175533 in atti dal 21/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30457.1/2011)
Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

4B.2 **altro terreno**, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 2, sviluppa una superficie commerciale di **16,61** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente

4C **Corpo di fabbrica tettoia/deposito industriale** a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **216,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 3 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.55 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 202 mq, rendita 83,46 Euro, indirizzo catastale: Piazzale lago, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046278 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26165.1/2016)
Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

4C.3 altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 3, sviluppa una superficie commerciale di **49,41** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente.

4D Corpo di fabbrica tettoia deposito industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 4 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 202 mq, rendita 83,46 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046280 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26167.1/2016)
Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.

4D.4 altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 4, sviluppa una superficie commerciale di **54,95** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente

4E Terreno in ambito di trasformazione a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fascia di terreno adiacente al mapp.le 86 facente parte di ex area industriale abbandonata, in passato utilizzata per il deposito e la lavorazione di sabbia ed inerti.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CL. 2, superficie 490, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: mapp.le 86 EST: mapp.le 86 OVEST: Area demaniale lago di Novate Mezzola SUD: fg. 46 mapp.le 60

Presenta una forma Regolare allungataIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.080,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	135,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.228,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.200,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Ex area industriale nei pressi della pista ciclopedonale prospiciente sul lago di Novate Mezzola, costituita da n. 4 fabbricati dismessi ex depositi e locali per lo stoccaggio e la lavorazione di sabbia ed inerti con relativa area annessa, recintata in parte sul fronte ovest ed accessibile dalla pista ciclo/pedonale in quanto priva di recinzioni. In base alla ricerca di contratti presso l'ADE l'immobile risulta libero, è presente, a solo titolo informativo un contratto di comodato non registrato (*quindi nullo in base a sentenza C.C. n.1024 del 30 gennaio 2019*) rilasciato al CTU dalla parte *dato oscurato* (vedi allegato C alla presente relazione).

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 **giudiziale** cancellata, stipulata il 20/11/2005 a firma di TRIBUNALE SEDE MENAGGIO ai nn. rep. 15 di repertorio, iscritta il 24/03/2006 a Sondrio ai nn. 4128/561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA TRIBUNALE DI MENAGGIO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 342.089,69.

La formalità è riferita solamente a In merito al presente lotto unicamente al terreno distinto al fg. 43 Mapp.le 90.

ANNOTAZIONE presentata il 08/04/2010 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 320 Registro generale n. 4110 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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
Ulteriori avvertenze:	
Area sottoposta a ZPS Lago di Mezzola e Pian di Spagna e SIC.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2012), con atto stipulato il 14/12/2012 a firma di CASPANI MASSIMO ai nn. 63214/24975 di repertorio, trascritto il 21/12/2012 a Sondrio ai nn. 13719/11097.

Il titolo è riferito solamente a entrambe gli immobili del lotto fg. 43 mapp.li 86 (sub. 1-2-3-4) e 90

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di in atti dal 22/07/1991 (fino al 19/07/1993), con atto stipulato il 22/07/1991.

Il titolo è riferito solamente a Unicamente all'immobile fg. 43 mapp.le 86 sub. 1-2-3-4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA (fino al 14/12/2012), con atto stipulato il 19/07/1993 a firma di SENTENZA ai nn. prot. SO0167396 di repertorio, trascritto il 14/12/2012 a Sondrio ai nn. 12433/2012.

Il titolo è riferito solamente a Unicamente all'immobile fg. 43 mapp.le 86 sub. 1-2-3-4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di impianto meccanografico (fino al 04/05/1978).

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto al fg. 43 mapp.le 90

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO TRIBUNALE DI SONDRIO, con atto stipulato il 04/05/1968 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO, registrato il 17/05/1978 a Sondrio ai nn. 313.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto al fg. 43 mapp.le 90

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di sentenza (fino al 14/12/2012), con atto stipulato il 19/07/1993 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. rep. 3640 di repertorio, trascritto il 06/10/1999 a Sondrio ai nn. 7668/1998.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto al fg. 43 mapp.le 90

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nullaosta per esecuzione di lavori edili N. **176/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso per opificio industriale per la escavazione e la lavorazione della sabbia ed inerti., presentata il 28/05/1968 con il n. 1509 di protocollo

Permesso di costruire N. **33/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione recinzione con relativi accessi sui fondi distinti al fg. 43 mapp.li 86-90, presentata il 08/06/2007 con il n. 2413 di protocollo.

Istanza sospesa, opere attualmente non presenti in loco. Con richiesta di autorizzazione ambientale prot. 2412 del 08/06/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione AT_3 e AT_2. Norme tecniche di attuazione ed indici: TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE Art. 5 – Ambiti di trasformazione TABELLA AT 2 e AT 3 – AREE TURISTICO RICETTIVE A LAGO Approvazione di un Piano attuativo Il Piano attuativo deve essere corredato da una valutazione di incidenza rispetto al SIC Pian di Spagna e Lago di Mezzola. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti e locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, abitazioni del custode e/o del proprietario. -Attrezzature sportive e tempo libero Le destinazioni d'uso turistico ricettive devono essere oggetto di una convenzione con il Comune che preveda la durata almeno ventennale della destinazione d'uso. Parametri urbanistici zona AT2: Superficie territoriale dell'ambito mq 7.973 Indice fondiario mc/mq 0,8 Rapporto di copertura 30% N° piani fuori terra 2 Parametri urbanistici zona AT3: Superficie territoriale dell'ambito mq 9.008 E' consentito solo il recupero delle volumetrie esistenti e la ricollocazione delle stesse deve essere arretrata rispetto allo specchio d'acqua e collocata nella porzione di area posta in fregio alla Via al Lido. Rapporto di copertura 30% N° piani fuori terra 2 Il Piano attuativo deve essere corredato da una valutazione di incidenza rispetto al SIC Pian di Spagna e Lago di Mezzola. . Vedi allegato E alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN NOVATE MEZZOLA PIAZZALE AL LAGO SNC

SPOGLIATOIO/WC

DI CUI AL PUNTO 4A

Spogliatoio/Wc a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **61,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a spogliatoio e servizi igienici identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 1 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046264 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26156.1/2016)
Coerenze: **NORD:** mapp.le 79 **EST:** mapp.li 167-169-171-173-255-176 **SUD:** fg. 46 mapp.le 279 **OVEST:** lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo di fabbrica identificato catastalmente al sub. 1 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia ed inerti. Corpo di fabbrica adibito a servizi igienici attualmente in cattivo stato manutentivo, costituito da n. 3 wc, una cabina elettrica ed uno spogliatoio, caratterizzato da murature in laterizio intonacate al rustico e totalmente accessibile in quanto i serramenti risultano presenti in modo parziale. Il tutto con relativa area annessa comune a tutti e 4 i corpi di fabbrica presenti. L'area annessa risulta in pessimo stato di

manutenzione nella quale sono presenti arbusti e rovi, sono presenti alcuni manufatti in cls (muretti, piccole vasche) probabilmente utilizzati in passato per il deposito degli inerti.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente scarso 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in Legno molto scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Corpo di fabbrica servizi igienici/spogliatoio	61,30	x	100 %	=	61,30
Totale:	61,30				61,30

ACCESSORI:

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 1, sviluppa una superficie commerciale di **14,04** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Magazzini - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato il quale, per la tipologia individuata risulta compreso fra €350.00/mq e €450.00/mq per tipologie di deposito/magazzino allo stato normale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio. Per quanto riguarda l'area libera, non avendo identificativo catastale assegaato, ma essendo graffata ed in comune ai corpi di fabbrica su di essa edificati, essendo di notevole dimensione e quindi evidentemente da considerare nel calcolo del valore viene valutata ed annessa

per superficie in quota millesimale assegnata ad ogni corpo di fabbrica presente (Sub. 1 - 2 - 3 - 4).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,30	x	350,00	=	21.455,00
Valore superficie accessori:	14,04	x	350,00	=	4.914,00
					26.369,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per vetustà e pessimo stato manutentivo	-6.592,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 19.776,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 19.776,75

BENI IN NOVATE MEZZOLA PIAZZALE AL LAGO SNC
CORPO DI FABBRICA ADIBITO A DEPOSITO
 DI CUI AL PUNTO 4B

Corpo di fabbrica adibito a deposito a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **72,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Corpo di fabbrica adibito a magazzino/deposito identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 2 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 31,50 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2011 protocollo n. SO0175533 in atti dal 21/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30457.1/2011)
 Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo di fabbrica identificato catastalmente al sub. 2 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia ed inerti. Corpo di fabbrica adibito a magazzino/deposito attualmente in cattivo stato manutentivo, costituito da locale uso deposito e locale multiuso, caratterizzato da murature in laterizio intonacate al rustico e totalmente accessibile in quanto i serramenti risultano presenti in modo parziale. Il tutto con relativa area annessa comune a tutti e 4 i corpi di fabbrica presenti. L'area annessa risulta in pessimo stato di manutenzione nella quale sono presenti arbusti e rovi, sono presenti alcuni manufatti in cls (muretti, piccole vasche) probabilmente utilizzati in passato per il deposito degli inerti.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso

Delle Strutture:

copertura: Singola falda costruita in Legno

scarso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo di fabbrica magazzino/deposito	72,55	x	100 %	=	72,55
Totale:	72,55				72,55

ACCESSORI:

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 2, sviluppa una superficie commerciale di **16,61** Mq. Area annessa comune graffiata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno

identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Magazzini - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato il quale, per la tipologia individuata risulta compreso fra €350.00/mq e €450.00/mq per tipologie di deposito/magazzino allo stato normale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio. Per quanto riguarda l'area libera, non avendo identificativo catastale asseggato, ma essendo graffata ed in comune ai corpi di fabbrica su di essa edificati, essendo di notevole dimensione e quindi evidentemente da considerare nel calcolo del valore viene valutata ed annessa per superficie in quota millesimale assegnata ad ogni corpo di fabbrica presente (Sub. 1 - 2 - 3 - 4).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,55	x	350,00	=	25.392,50
Valore superficie accessori:	16,61	x	350,00	=	5.811,75
					31.204,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per vetustà e pessimo stato manutentivo	-7.801,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.403,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.403,19**

BENI IN NOVATE MEZZOLA PIAZZALE AL LAGO SNC
**CORPO DI FABBRICA TETTOIA/DEPOSITO
 INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO 4C

Corpo di fabbrica tettoia/deposito industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **216,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 3 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.55 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 202 mq, rendita 83,46 Euro, indirizzo catastale: Piazzale lago, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046278 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26165.1/2016)
Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo di fabbrica identificato catastalmente al sub. 3 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia ed inerti. Corpo di

fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale attualmente in cattivo stato manutentivo, diviso in n. 4 comparti, e caratterizzato da murature in blocchetti di calcestruzzo intonacate al rustico, privo di serramenti. Il tutto con relativa area annessa comune a tutti e 4 i corpi di fabbrica presenti. L'area annessa risulta in pessimo stato di manutenzione nella quale sono presenti arbusti e rovi, sono presenti alcuni manufatti in cls (muretti, piccole vasche) probabilmente utilizzati in passato per il deposito degli inerti.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in calcestruzzo

mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia/deposito industriale	216,25	x	100 %	=	216,25
Totale:	216,25				216,25

ACCESSORI:

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 3, sviluppa una superficie commerciale di **49,41** Mq. Area annessa comune graffiata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Magazzini - stato normale

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Magazzini - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che

si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato il quale, per la tipologia individuata risulta compreso fra €350.00/mq e €450.00/mq per tipologie di deposito/magazzino allo stato normale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio. Per quanto riguarda l'area libera, non avendo identificativo catastale assegaato, ma essendo graffata ed in comune ai corpi di fabbrica su di essa edificati, essendo di notevole dimensione e quindi evidentemente da considerare nel calcolo del valore viene valutata ed annessa per superficie in quota millesimale assegnata ad ogni corpo di fabbrica presente (Sub. 1 - 2 - 3 - 4).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	216,25	x	350,00	=	75.687,50
Valore superficie accessori:	49,41	x	350,00	=	17.293,50
					92.981,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per vetustà e pessimo stato manutentivo	-27.894,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 65.086,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 65.086,70

BENI IN NOVATE MEZZOLA PIAZZALE AL LAGO SNC

CORPO DI FABBRICA TETTOIA DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 4D

Corpo di fabbrica tettoia deposito industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale identificato catastalmente al fg. 43 mapp.le 86 sub. 4 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia e inerti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 86 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 202 mq, rendita 83,46 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Lago, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/04/2016 protocollo n. SO0046280 in atti dal 22/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26167.1/2016)
Coerenze: NORD: mapp.le 79 EST: mapp.li 167-169-171-173-255-176 SUD: fg. 46 mapp.le 279 OVEST: lago di Novate Mezzola

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo di fabbrica identificato catastalmente al sub. 4 insito su un'area costituita da 4 fabbricati facenti parte di ex complesso industriale per la lavorazione ed il deposito di sabbia ed inerti. Corpo di fabbrica adibito a tettoia/deposito industriale attualmente in cattivo stato manutentivo, suddiviso in n. 5 comparti e caratterizzato da murature in blocchetti di calcestruzzo intonacate al rustico e totalmente accessibile in quanto privo di serramenti. Il tutto con relativa area annessa comune a tutti e 4 i corpi di fabbrica presenti. L'area annessa risulta in pessimo stato di manutenzione nella quale sono presenti arbusti e rovi, sono presenti alcuni manufatti in cls (muretti, piccole vasche) probabilmente utilizzati in passato per il deposito degli inerti.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

scarso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Corpo di fabbrica			

tettoia/deposito industriale	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da Area annessa in quota millesimale per il sub. 4, sviluppa una superficie commerciale di **54,95** Mq. Area annessa comune graffata ai quattro fabbricati presenti e contraddistinti dai relativi subalterni avente superficie complessiva catastale di 2700 mq (esclusa s.l.p. rilevata dei fabbricati - intera superficie catastale del lotto 3290 mq), non avendo subalterno identificativo ed essendo di notevoli dimensioni viene considerata per il solo calcolo di stima in quota millesimale annessa ad ogni subalterno presente

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2019 - Semestre 2 - Zona periferica Via Giavere - Magazzini - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche costruttive e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo dell'immobile il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato il quale, per la tipologia individuata risulta compreso fra €350.00/mq e €450.00/mq per tipologie di deposito/magazzino allo stato normale. La valutazione si basa sul calcolo della s.l.p. con trasformazione nella successiva superficie commerciale calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (max 50 cm) ed al 50% per quelli a confine con altre u.i., rivalutata in percentuale da normativa in base alla tipologia di vano, area o accessorio. Per quanto riguarda l'area libera, non avendo identificativo catastale assegaato, ma essendo graffata ed in comune ai corpi di fabbrica su di essa edificati, essendo di notevole dimensione e quindi evidentemente da considerare nel calcolo del valore viene valutata ed annessa per superficie in quota millesimale assegnata ad ogni corpo di fabbrica presente (Sub. 1 - 2 - 3 - 4).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	240,00	x	350,00	=	84.000,00
Valore superficie accessori:	54,95	x	350,00	=	19.230,75
					103.230,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per vetustà e pessimo stato manutentivo	-30.969,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 72.261,52
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 72.261,52

BENI IN NOVATE MEZZOLA PIAZZALE AL LAGO SNC

TERRENO IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE

DI CUI AL PUNTO 4E

Terreno in ambito di trasformazione a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fascia di terreno adiacente al mapp.le 86 facente parte di ex area industriale abbandonata, in passato utilizzata per il deposito e la lavorazione di sabbia ed inerti.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CL. 2, superficie 490, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: mapp.le 86 EST: mapp.le 86 OVEST: Area demaniale lago di Novate Mezzola SUD: fg. 46 mapp.le 60

Presenta una forma Regolare allungataIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fascia di terreno adiacente al mapp.le 86 facente parte di ex area industriale abbandonata, in passato

utilizzata per il deposito e la lavorazione di sabbia ed inerti, area libera e non recintata, in pessimo stato di manutenzione nella quale sono presenti arbusti e rovi, sono presenti alcuni manufatti in cls (muretti, piccole vasche) probabilmente utilizzati in passato per il deposito degli inerti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Novate Mezzola - Via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 924

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 92.400,00 pari a 100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Novate Mezzola - Via Piave vicinanze lago
 Superfici principali e secondarie: 1070
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 92,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web
 Descrizione: Terreno edificabile
 Indirizzo: Novate Mezzola - zona residenziale
 Superfici principali e secondarie: 1136
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 87,15 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnico settore immobiliare
 Valore minimo: 25,00
 Valore massimo: 35,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche edificatorie e di posizione, a quello che si deve valutare. Rispetto ai terreni edificabili ordinari (residenziali e commerciali di cui alle osservazioni di mercato rilevate come comparables del seguente lotto) viene preso in considerazione che tale è edificabile unicamente tramite piano attuativo, dove le tipologie edificatorie concesse risultano per attività turistico ricettiva (*alberghi, pensioni, ristoranti*), aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato, attrezzature sportive e tempo libero, inoltre la conformazione e la posizione del terreno, se non accorpato ai restanti lotti dell'ambito precluderebbe la possibilità di edificare, per tale scopo viene considerato un valore ridotto rispetto al prezzo medio delle aree edificabili "standard"; viene quindi individuato e considerato congruo un valore commerciale al mq pari ad €30,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 30,00 = **14.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei

tipi di terreni ed edifici che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche edificatorie e di posizione, a quello che si deve valutare. Rispetto ai terreni edificabili ordinari viene preso in considerazione che tale lotto è edificabile unicamente con piano attuativo, dove le tipologie edificatorie concesse risultano per attività turistico ricettiva, aree di verde pubblico attrezzato e di verde privato, attrezzature sportive e tempo libero considerando inoltre i corpi di fabbrica presenti sul sito mapp.le 86 con area annessa inserita in quota millesimale per ogni corpo di fabbrica adibiti a deposito in base proprio valore medio di mercato considerando le pessime condizioni manutentive e strutturali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
4A	Spogliatoio/Wc	61,30	14,04	19.776,75	19.776,75
4B	Corpo di fabbrica adibito a deposito	72,55	16,61	23.403,19	23.403,19
4C	Corpo di fabbrica tettoia/deposito industriale	216,25	49,41	65.086,70	65.086,70
4D	Corpo di fabbrica tettoia deposito industriale	240,00	54,95	72.261,52	72.261,52
4E	Terreno in ambito di trasformazione	490,00	0,00	14.700,00	14.700,00
				195.228,16 €	195.228,16 €

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: **€ 195.228,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 28,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5A terreno industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno sito in località Piazzale al Lago a confine del lago di Novate Mezzola e della pista ciclopedonale sottostante, confinante con le murature dell'ex area industriale acciaierie Falk.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT. PROD. CL. U, superficie 186, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/2016 protocollo n. SO0069520 in atti dal 27/07/2016 Registrazione: (n. 69245.1/2016)
Coerenze: NORD: Terreno mapp.le 274 EST: Mapp.le 290 SUD: Mapp.le 110 OVEST: Lago di Novate mezzola
Deriva dal frazionamento dell'ex area industriale fg. 43 mapp.le 290 (frazionamento nell'anno 2016) ed ex mapp.li graffati in cat. D/7 n. 29-31-42-43-49-116-121-123-124-131-132-133-186-187-188-189-190-191-192-193.

Presenta una forma AllungataIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.488,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.450,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno risulta libero ma sono comunque presenti dei sigilli di sequestro penale per pozzi, canali e vasche in base al Decreto di sequestro del P.M. Dr. Giacomo Puricelli in data 21/03/2017 in merito a procedimento penale n. 2300/16

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In loco, durante le operazioni di sopralluogo e rilievo sono stati rilevati i sigilli dei pozzi e dei canali

presenti sull'area in base al decreto di sequestro del P.M. Dr. Giacomo Puricelli in data 21/03/2017 in merito a procedimento penale n. 2300/16.

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 16/02/2005 a firma di Francesco Surace ai nn. 173230/14758 di repertorio, iscritta il 18/02/2005 a Sondrio ai nn. 2271/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €4.140.000,00.

Importo capitale: €2.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Il terreno deriva dal mapp.le 290 tramite frazionamento nell'anno 2016.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE: presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 781 Registro generale n. 11228 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/05/2010 a firma di Surace Francesco ai nn. 197967/23955 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Sondrio ai nn. 6568/972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Il terreno deriva dal mapp.le 290 tramite frazionamento nell'anno 2016.

Importo ipoteca: €2.187.000,00.

Importo capitale: €1.215.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 777 Registro generale n. 11154 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **convenzionale** annotata, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64889/25785 di repertorio, iscritta il 22/10/2013 a Sondrio ai nn. 11154/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZIAZIONE ATTO IN DATA 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955 DI REP. A ROGITO NOTAI OFRANCESCO SURACE DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 28 MAGGIO 2010 AL N. 1882 ED IVI ISCRITTO IL 31 MAGGIO 2010 AI NN. 6568/972) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 1.215.000,00 Il terreno deriva dal mapp.le 290 tramite frazionamento nell'anno 2016

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64888/25784 di repertorio, iscritta il 23/10/2013 a Sondrio ai nn. 11228/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZIAZIONE ATTO IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 N. 173230/14758 DI REP. A ROGITO

NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 17 FEBBRAIO 2005 AL N. 309 ED IVI ISCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2005 AI NN. 2271/276) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 2.300.000,00 Il terreno deriva dal mapp.le 290 tramite frazionamento nell'anno 2016

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale ai nn. 4374/2019 di repertorio, trascritta il 19/09/2019 a Sondrio ai nn. 10506/8458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 313.746,24 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SALDO, OLTRE TASSA DI REGISTRAZIONE, OLTRE COMPENSO PER L'ATTIVITA' SUCCESSIVA, NONCHE'ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI, PERTINENZE E DIRITTI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI AI SENSI DELL'ART. 1117 C. C.

pignoramento, stipulata il 27/07/2011 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 854 di repertorio, trascritta il 05/08/2011 a Sondrio ai nn. 8860/6877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Il terreno deriva dal mapp.le 290 tramite frazionamento nell'anno 2016.

PIGNORAMENTO PER EURO 43.251,38, OLTRE INTERESSI RESIDUI, SPESE DI NOTIFICA, NONCH DIRITTI ED ONORARI SUCCESSIVI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 9/11 di repertorio, trascritta il 06/02/2012 a Sondrio ai nn. 1481/1189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Il terreno deriva dal mapp.le 290 tramite frazionamento nell'anno 2016

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:

Il mapp.le 369 in oggetto deriva dal frazionamento dell'ex area industriale fg. 43 mapp.le 290 (frazionamento nell'anno 2016) ed ex mapp.li graffati in cat. D/7 n. 29-31-42-43-49-116-121-123-124-131-132-133-186-187-188-189-190-191-192-193.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 01/10/2013), con atto stipulato il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64887/25783 di repertorio, trascritto il 18/10/2013 a Sondrio ai nn. 11084/9157.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 02/12/1999).
Impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1999 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 02/12/1999 a firma di Marsala Antonio ai nn. rep. 18133 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Sondrio ai nn. 14587/11702.
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 07/03/2003), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158324 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Sondrio ai nn. 2514/2036.
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2003 fino al 01/10/2013), con atto stipulato il 07/03/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158774 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Sondrio ai nn. 4604/3732.
Scrittura privata con sottoscrizione autentica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto urbano consolidato T3 Tessuto urbano consolidato in interesse ambientale. Vedi allegato E alla presente relazione

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 NOVATE MEZZOLA PIAZZALE AL LAGO SNC

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 5A

terreno industriale a NOVATE MEZZOLA Piazzale al Lago SNC, della superficie commerciale di **186,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno sito in località Piazzale al Lago a confine del lago di Novate Mezzola e della pista ciclopedonale sottostante, confinante con le murature dell'ex area industriale acciaierie Falk.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT. PROD. CL. U, superficie 186, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/2016 protocollo n. SO0069520 in atti dal 27/07/2016 Registrazione: (n. 69245.1/2016)
Coerenze: NORD: Terreno mapp.le 274 EST: Mapp.le 290 SUD: Mapp.le 110 OVEST: Lago di Novate mezzola
Deriva dal frazionamento dell'ex area industriale fg. 43 mapp.le 290 (frazionamento nell'anno 2016) ed ex mapp.li graffati in cat. D/7 n. 29-31-42-43-49-116-121-123-124-131-132-133-186-187-188-189-190-191-192-193.

Presenta una forma AllungataIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

mediocre ★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in località Piazzale al Lago a confine del lago di Novate Mezzola e della pista ciclopedonale sottostante, confinante con le murature dell'ex area industriale acciaierie Falk, con presenza di vasche, canali, pozzi e tubazioni a servizio industriale attualmente con sigilli e poste sotto sequestro penale in base al Decreto di sequestro del P.M. Dr. Giacomo Puricelli in data 21/03/2017 in merito a procedimento penale n. 2300/16.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	186,00	x	100 %	=	186,00
Totale:	186,00				186,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Nel caso del presente lotto viene considerata la posizione e la morfologia, il quale ricade nel tessuto urbano consolidato privo di capacità edificatoria; il lotto risulta fiancheggiante la strada ciclo pedonale e sulla relativa area sono presenti pozzi e canali posti sotto sequestro penale i quali erano a servizio dell'ex area industriale acciaierie Falk. Per la stima viene considerato un valore agricolo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,00 x 8,00 = **1.488,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.488,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.488,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche edificatorie e di posizione, a quello che si deve valutare. Nella valutazione del lotto viene considerata la presenza di pozzi, canali e tubazioni presenti e a servizio dell'ex area industriale acciaierie Falk, la conformazione del lotto, la posizione e l'impossibilità edificatoria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5A	terreno industriale	186,00	0,00	1.488,00	1.488,00
				1.488,00 €	1.488,00 €

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: **€ 1.488,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 38,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

6A terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA Via Lungo Codera Destro SNC, della superficie commerciale di **4.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo identificato a pascolo cespugliato a confine del torrente codera.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe PASC. CESPUG. CL. U, superficie 4250, reddito agrario 1,10 € reddito dominicale 2,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: Mapp.li 73 e 76 EST: Torrente Codera SUD: Mapp.li 151 e 93 OVEST: mapp.li 92 e 72

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente cespugli/boscoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.600,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In base alla ricerca di contratti presso l'ADE l'immobile risulta libero, è presente, a solo titolo informativo un contratto di comodato non registrato (quindi nullo in base a sentenza C.C. n.1024 del 30 gennaio 2019) rilasciato al CTU dalla parte *dato oscurato* (vedi allegato C alla presente relazione).

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 **giudiziale** cancellata, stipulata il 20/11/2005 a firma di TRIBUNALE SEDE MENAGGIO ai nn. rep. 15 di repertorio, iscritta il 24/03/2006 a Sondrio ai nn. 4128/561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA TRIBUNALE DI MENAGGIO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 342.089,69.

La formalità è riferita solamente a In merito al presente lotto unicamente al terreno distinto al fg. 43 Mapp.le 90.

ANNOTAZIONE presentata il 08/04/2010 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 320 Registro generale n. 4110 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2012), con atto stipulato il 14/12/2012 a firma di CASPANI MASSIMO ai nn. 63214/24975 di repertorio, trascritto il 21/12/2012 a Sondrio ai nn. 13719/11097.

Il titolo è riferito solamente a entrambe gli immobili del lotto fg. 43 mapp.li 86 (sub. 1-2-3-4) e 90

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata autenticata (fino al 14/12/2012), con atto stipulato il 04/07/1991 a firma di Giulio Vitali ai nn. 4970/510 di repertorio, registrato il 16/07/1991 a Morbegno ai nn. vol 1/615, trascritto il 23/07/1991 a Sondrio ai nn. 7208/6003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona AG1 - Aree agricole comunali - Strade - Area idrica. Vedi allegato E alla presente relazione

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 NOVATE MEZZOLA VIA LUNGO CODERA DESTRO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 6A

terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA Via Lungo Codera Destro SNC, della superficie commerciale di **4.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo identificato a pascolo cespugliato a confine del torrente codera.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe PASC. CESPUG. CL. U, superficie 4250, reddito agrario 1,10 € reddito dominicale 2,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: Mapp.li 73 e 76 EST: Torrente Codera SUD: Mapp.li 151 e 93 OVEST: mapp.li 92 e 72

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente cespugli/boscoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo identificato a pascolo cespugliato con accesso dalla via Lingo Codera Destro a posto a confine e sulla sponda destra del torrente Codera.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.250,00	x	100 %	=	4.250,00
Totale:	4.250,00				4.250,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM annualità 2019

Descrizione: Terreni qualità Bosco ceduo escluso valore soprassuolo €/Ha - Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.100,00 pari a 1,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo e la posizione del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.250,00 x 2,50 = **10.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo e la posizione del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare VAM agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
6A	terreno agricolo	4.250,00	0,00	10.625,00	10.625,00
				10.625,00 €	10.625,00 €

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: **€ 10.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

7A **Terreno in area ferroviaria** a NOVATE MEZZOLA Via Nazionale ss36 SNC, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno in area ferroviaria compreso fra la linea ferroviaria e la strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL. 1, superficie 1040, deduzione A1, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 2,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: terreno fg. 43 mapp.le 89 OVEST: ferrovia EST: Strada Statale ss36 SUD ferrovia

Presenta una forma a fuso, una tessitura prevalente prato, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.040,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.700,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 16/02/2005 a firma di Francesco Surace ai nn. 173230/14758 di repertorio, iscritta il 18/02/2005 a Sondrio ai nn. 2271/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €4.140.000,00.

Importo capitale: €2.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE: presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 781 Registro generale n. 11228 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/05/2010 a firma di Surace Francesco ai nn. 197967/23955 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Sondrio ai nn. 6568/972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €2.187.000,00.

Importo capitale: €1.215.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 777 Registro generale n. 11154 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 17573/105 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 a Sondrio ai nn. 12219/1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €170.958,00.

Importo capitale: €75.793,95.

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **convenzionale** annotata, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64889/25785 di repertorio, iscritta il 22/10/2013 a Sondrio ai nn. 11154/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZZIAZIONE ATTO IN DATA 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955 DI REP. A ROGITO NOTAIOFRANCESCO SURACE DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 28 MAGGIO 2010 AL N. 1882 ED IVI ISCRITTO IL 31 MAGGIO 2010 AI NN. 6568/972) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 1.215.000,00

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64888/25784 di repertorio, iscritta il 23/10/2013 a Sondrio ai nn. 11228/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZZIAZIONE ATTO IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 N. 173230/14758 DI REP. A ROGITO NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 17 FEBBRAIO 2005 AL N. 309 ED IVI ISCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2005 AI NN. 2271/276) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 2.300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2011 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 854 di repertorio,

trascritta il 05/08/2011 a Sondrio ai nn. 8860/6877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto esecutivo o cautelare.

PIGNORAMENTO PER EURO 43.251,38, OLTRE INTERESSI RESIDUI, SPESE DI NOTIFICA, NONCH DIRITTI ED ONORARI SUCCESSIVI.

pignoramento, stipulata il 03/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale ai nn. 4374/2019 di repertorio, trascritta il 19/09/2019 a Sondrio ai nn. 10506/8458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 313.746,24 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SALDO, OLTRE TASSA DI REGISTRAZIONE, OLTRE COMPENSO PER L'ATTIVITA' SUCCESSIVA, NONCHE'ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI, PERTINENZE E DIRITTI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI AI SENSI DELL'ART. 1117 C. C.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 9/11 di repertorio, trascritta il 06/02/2012 a Sondrio ai nn. 1481/1189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 01/10/2013), con atto stipulato il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64887/25783 di repertorio, trascritto il 18/10/2013 a Sondrio ai nn. 11084/9157.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 02/12/1999).

Impianto meccanografico del 30/06/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1999 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 02/12/1999 a firma di Marsala Antonio ai nn. rep. 18133 di repertorio, trascritto il 28/12/1999 a Sondrio ai nn. 14587/11702.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 07/03/2003), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158324 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Sondrio ai nn. 2514/2036.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2003

fino al 01/10/2013), con atto stipulato il 07/03/2003 a firma di Surace Francesco ai nn. rep. 158774 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Sondrio ai nn. 4604/3732.

Scrittura privata con sottoscrizione autentica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - area ferroviaria. Vedi allegato E alla presente relazione

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 NOVATE MEZZOLA VIA NAZIONALE SS36 SNC

TERRENO IN AREA FERROVIARIA

DI CUI AL PUNTO 7A

Terreno in area ferroviaria a NOVATE MEZZOLA Via Nazionale ss36 SNC, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in area ferroviaria compreso fra la linea ferroviaria e la strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG. CL. 1, superficie 1040, deduzione A1, reddito agrario 2,69 € reddito dominicale 2,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: terreno fg. 43 mapp.le 89 OVEST: ferrovia EST: Strada Statale ss36 SUD ferrovia

Presenta una forma a fuso, una tessitura prevalente prato, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 20 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in area ferroviaria compreso fra la linea ferroviaria e la strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga, destinato all'ampliamento stradale o alla realizzazione di sottopassi, servizi o attrezzature per la viabilità.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in area ferroviaria	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
Totale:	1.040,00				1.040,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, per il terreno in oggetto si è considerata soprattutto la posizione e la destinazione urbanistica ad area ferroviaria il quale risulta adibito alla realizzazione di servizi o allargamenti per la viabilità pubblica, si è quindi considerato il VAM della provincia di Sondrio in merito ad esproprio per pubblica utilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.040,00 x 6,50 = **6.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, per il terreno in oggetto si è considerata soprattutto la posizione e la destinazione urbanistica ad area ferroviaria la quale risulta adibita alla realizzazione di servizi o allargamenti per la viabilità pubblica, si è quindi considerato il VAM della provincia di Sondrio in merito ad esproprio per pubblica utilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare VAM agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
7A	Terreno in area ferroviaria	1.040,00	0,00	6.760,00	6.760,00
				6.760,00 €	6.760,00 €

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: **€ 6.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 60,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

8A terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA loc. Baracca SNC, della superficie commerciale di **1.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD. CL. U, superficie 1490, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 0,77 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: mapp.le 124 OVEST: mapp.II 139,123 SUD: mapp.IE 139 OVEST: mapp.le 145

Presenta una forma Allungata, una tessitura prevalente bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno

8B terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA loc. Baracca SNC, della superficie commerciale di **10.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco ceduo.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO CL. 4, superficie 10940, reddito agrario 1,70 € reddito dominicale 1,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: mapp.le 138, 140, 141,143,144 OVEST: mapp.le 123 SUD: mapp.li 174,199,197,376 OVEST: mapp.le 145

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.430,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.075,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.000,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In base alla ricerca di contratti presso l'ADE l'immobile risulta libero, è presente, a solo titolo informativo un contratto di comodato non registrato (*quindi nullo in base a sentenza C.C. n.1024*)

del 30 gennaio 2019) rilasciato al CTU dalla parte *dato oscurato* (vedi allegato C alla presente relazione).

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 **giudiziale** cancellata, stipulata il 20/11/2005 a firma di Tribunale ai nn. 15 di repertorio, iscritta il 24/03/2006 a Sondrio ai nn. 4128/561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA (cancellata). ANNOTAZIONE presentata il 08/04/2010 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 320 Registro generale n. 4110 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2012), con atto stipulato il 14/12/2012 a firma di CASPANI MASSIMO ai nn. 63214/24975 di repertorio, trascritto il 21/12/2012 a Sondrio ai nn. 13719/11097.

Il titolo è riferito solamente a entrambe gli immobili del lotto fg. 43 mapp.li 86 (sub. 1-2-3-4) e 90

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata autenticata (fino al 14/12/2012), con atto stipulato il 04/07/1991 a firma di Giulio Vitali ai nn. 4970/510 di repertorio, registrato il 16/07/1991 a Morbegno ai nn. vol 1/615, trascritto il 23/07/1991 a Sondrio ai nn. 7208/6003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera C.C. n. 08/2017, l'immobile ricade in zona AG2 - Aree agricole di versante. Vedi allegato E alla presente relazione

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 NOVATE MEZZOLA LOC. BARACCA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 8A

terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA loc. Baracca SNC, della superficie commerciale di **1.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD. CL. U, superficie 1490, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 0,77 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: mapp.le 124 OVEST: mapp.II 139,123 SUD: mapp.IE 139 OVEST: mapp.le 145

Presenta una forma Allungata, una tessitura prevalente bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	1.490,00	x	100 %	=	1.490,00
Totale:	1.490,00				1.490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM annualità 2019

Descrizione: Terreni qualità Bosco ceduo escluso valore soprassuolo €/Ha - Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.100,00 pari a 1,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.490,00 x 2,50 = **3.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.725,00**

BENI IN NOVATE MEZZOLA LOC. BARACCA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 8B

terreno agricolo a NOVATE MEZZOLA loc. Baracca SNC, della superficie commerciale di **10.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco ceduo.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO CL. 4, superficie 10940, reddito agrario 1,70 € reddito dominicale 1,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: NORD: mapp.le 138, 140, 141,143,144 OVEST: mapp.le 123 SUD: mapp.li 174,199,197,376 OVEST: mapp.le 145

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona collinare, prevalentemente con destinazione a bosco ceduo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	10.940,00	x	100 %	=	10.940,00
Totale:	10.940,00				10.940,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VAM annualità 2019

Descrizione: Terreni qualità Bosco ceduo escluso valore soprassuolo €/Ha - Novate Mezzola

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.100,00 pari a 1,51 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo e la posizione del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell' agenzia del territorio per zona e qualità di coltura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.940,00 x 2,50 = **27.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell' agenzia del territorio per zona e qualità di coltura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare VAM agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
8A	terreno agricolo	1.490,00	0,00	3.725,00	3.725,00
8B	terreno agricolo	10.940,00	0,00	27.350,00	27.350,00
				31.075,00 €	31.075,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo e la posizione del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell' agenzia del territorio per zona e qualità di coltura.

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: **€ 31.075,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

9A terreno vincolato a standard a SAMOLACO Via Giumello SNC, della superficie commerciale di **5.585,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno vincolato ad attrezzature pubbliche di interesse comune ed al rispetto stradale, ubicato al lato della strada provinciale n. 2 Trivulzia Via Giumello.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 4, superficie 5585, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/08/2018 protocollo n. SO0046227 in atti dal 17/08/2018 presentato il 16/08/2018 (n. 46227.1/2018)
Coerenze: NORD: mapp.le 678 EST: mapp.le 675 SUD: mapp.li 532, 359, 695 OVEST: mapp.li 131, 562
ex mapp.le 327

Presenta una forma Regolare, una tessitura prevalente canneto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: canneto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.585,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.095,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.000,00
Data della valutazione:	21/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 16/02/2005 a firma di Francesco Surace ai nn. 173230/14758 di repertorio, iscritta il 18/02/2005 a Sondrio ai nn. 2271/276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €4.140.000,00.

Importo capitale: €2.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE: presentata il 23/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 781 Registro generale n. 11228 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/05/2010 a firma di Surace Francesco ai nn. 197967/23955 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Sondrio ai nn. 6568/972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €2.187.000,00.

Importo capitale: €1.215.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013 Servizio di P.I. di SONDRIO Registro particolare n. 777 Registro generale n. 11154 Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/10/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 17573/105 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 a Sondrio ai nn. 12219/1893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €170.958,00.

Importo capitale: €75.793,95.

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **convenzionale** annotata, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64889/25785 di repertorio, iscritta il 22/10/2013 a Sondrio ai nn. 11154/777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZZIAZIONE ATTO IN DATA 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955 DI REP. A ROGITO NOTAIOFRANCESCO SURACE DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 28 MAGGIO 2010 AL N. 1882 ED IVI ISCRITTO IL 31 MAGGIO 2010 AI NN. 6568/972) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 1.215.000,00

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 01/10/2013 a firma di Caspani Massimo ai nn. 64888/25784 di repertorio, iscritta il 23/10/2013 a Sondrio ai nn. 11228/781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RINEGOZIAZIONE CONTRATTO DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a RINEGOZZIAZIONE ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DEL 28 MAGGIO 2010 N. 197967/23955.

RINEGOZZIAZIONE ATTO IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 N. 173230/14758 DI REP. A ROGITO NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO (DI SONDRIO (REGISTRATO A SONDRIO IL 17 FEBBRAIO 2005 AL N. 309 ED IVI ISCRITTO IL 18 FEBBRAIO 2005 AI NN. 2271/276) ATTO DI MUTUO IPOTECARIO DI EURO 2.300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2011 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. rep. 854 di repertorio, trascritta il 05/08/2011 a Sondrio ai nn. 8860/6877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili - Atto esecutivo o cautelare.

PIGNORAMENTO PER EURO 43.251,38, OLTRE INTERESSI RESIDUI, SPESE DI NOTIFICA, NONCH DIRITTI ED ONORARI SUCCESSIVI.

pignoramento, stipulata il 03/09/2019 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale ai nn. 4374/2019 di repertorio, trascritta il 19/09/2019 a Sondrio ai nn. 10506/8458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 313.746,24 OLTRE INTERESSI SINO ALL'EFFETTIVO SALDO, OLTRE TASSA DI REGISTRAZIONE, OLTRE COMPENSO PER L'ATTIVITA' SUCCESSIVA, NONCHE'ACCESSORI E SPESE SUCCESSIVE. IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI, PERTINENZE E DIRITTI, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI AI SENSI DELL'ART. 1117 C. C.

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

Atto Giudiziario - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 10/10/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 9/11 di repertorio, trascritta il 06/02/2012 a Sondrio ai nn. 1481/1189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2012), con atto stipulato il 14/12/2012 a firma di CASPANI MASSIMO ai nn. 63214/24975 di repertorio, trascritto il 21/12/2012 a Sondrio ai nn. 13719/11097.

Il titolo è riferito solamente a entrambe gli immobili del lotto fg. 43 mapp.li 86 (sub. 1-2-3-4) e 90

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata autenticata (fino al 14/12/2012), con atto stipulato il 04/07/1991 a firma di Giulio Vitali ai nn. 4970/510 di repertorio, registrato il 16/07/1991 a Morbegno ai nn. vol 1/615, trascritto il 23/07/1991 a Sondrio ai nn. 7208/6003

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 SAMOLACO VIA GIUMELLO SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO 9A

terreno vincolato a standard a SAMOLACO Via Giumello SNC, della superficie commerciale di **5.585,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno vincolato ad attrezzature pubbliche di interesse comune ed al rispetto stradale, ubicato al lato della strada provinciale n. 2 Trivulzia Via Giumello.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 4, superficie 5585, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,19 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/08/2018 protocollo n. SO0046227 in atti dal 17/08/2018 presentato il 16/08/2018 (n. 46227.1/2018)
Coerenze: NORD: mapp.le 678 EST: mapp.le 675 SUD: mapp.li 532, 359, 695 OVEST: mapp.li 131, 562
ex mapp.le 327

Presenta una forma Regolare, una tessitura prevalente canneto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: canneto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno vincolato ad attrezzature pubbliche di interesse comune ed al rispetto stradale, ubicato al lato della strada provinciale n. 2 Trivulzia, Via Giumello.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno vincolato pubblica utilità	5.585,00	x	100 %	=	5.585,00
Totale:	5.585,00				5.585,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Samolaco

Superfici principali e secondarie: 6448

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 7,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, per il terreno in oggetto si è considerata soprattutto la posizione e la destinazione urbanistica la quale risulta adibita alla realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune ed in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale, si è quindi considerato il VAM della provincia di Sondrio in merito ad esproprio per pubblica utilità e valore di esproprio già individuato in merito alla cessione del mapp.le adiacente n. 678.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.585,00 x 7,00 = **39.095,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.095,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.095,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, per il terreno in oggetto si è considerata soprattutto la posizione e la

destinazione urbanistica la quale risulta adibita alla realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune ed in parte sottoposta a vincolo di rispetto stradale, si è quindi considerato il VAM della provincia di Sondrio in merito ad esproprio per pubblica utilità e valore di esproprio già individuato in merito alla cessione del mapp.le adiacente n. 678.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Novate Mezzola, agenzie: Agenzie immobiliari valtelinesi, osservatori del mercato immobiliare VAM agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci e pubblicazioni web, atti di compravendita di personale esperienza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
9A	terreno vincolato a standard	5.585,00	0,00	39.095,00	39.095,00
				39.095,00 €	39.095,00 €

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: **€ 39.095,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 95,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.000,00**

data 21/04/2020

il tecnico incaricato
DANIELE CONFORTI