



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ELROND NPL 2017 srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Valentina Rattazzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARIO SCALA

CF: SCLMRA60T021829S

con studio in TIRANO (SO) VIA PEDROTTI, 9

telefono: 0342701662

fax: 0342701662

email: mario.scala.geo@gmail.com

PEC: mario.scala@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" appartamento semiultimato a piano primo, (mancano pavimenti e parte degli impianti nella zona giorno) composto da ingresso, soggiorno due camere bagno e due balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 616 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 65 mq, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa sei piani, quattro piani fuori terra, due piano interrato.

B box singolo a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" Box interrato accessibile da piattaforma montauto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 interrato, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: interrato 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno residenziale a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" Piccola zonetta di terreno antistante l'appartamento sub. 20

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 616 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 31 mq, indirizzo catastale: via Dosso, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune APRICA , stipulato il 03/04/2006 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 97796/30572 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a sondrio ai nn. 5292/4102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 19/12/2005 a firma di Balconi Lucia notaio ai nn. 140138 di repertorio, trascritta il 19/01/2006 a sondrio ai nn. 964/746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 7.686,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Permesso di Costruire 2669/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento recupero convenzionato fabbricato esistente, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 2669/06 di protocollo, agibilità del 10/03/2008 con il n. 2669/06 di protocollo

N. D.I.A. prot. 5910/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al permesso di costruire 2669/06, presentata il 18/12/2007 con il n. 5910 prot. di protocollo

N. D.I.A. prot. 2759/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 24/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione soppalco a piano terzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" appartamento semiultimato a piano primo, (mancano pavimenti e parte degli impianti nella zona giorno) composto da ingresso, soggiorno due camere bagno e due balconi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 616 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 65 mq, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa sei piani, quattro piani fuori terra, due piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 2.000,00 = **130.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.000,00**

BENI IN APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada"Box interrato accessibile da piattaforma montauto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 interrato, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: interrato 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 700,00 = **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**

BENI IN APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Nel Condominio denominato " La Contrada" Piccola zonetta di terreno antistante l'appartamento sub. 20

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 616 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 31 mq, indirizzo catastale: via Dosso, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno residenziale	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 100,00 = **3.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	130.000,00	130.000,00
B	box singolo	21,00	0,00	14.700,00	14.700,00
C	terreno residenziale	31,00	0,00	3.100,00	3.100,00
				147.800,00 €	147.800,00 €

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: **€ 147.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 14.780,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 7.686,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 334,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a APRICA Via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" appartamento a piano secondo e terzo, completamente ultimato, accessibile da scala principale e da ascensore diretto, collegato da scala interna tra piano secondo e terzo, composto da camera bagno, disimpegno e belcone in piano secondo, soggiorno ingresso e ripostiglio in piano terzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, ha un'altezza interna di piano secondo 2,40 piano terzo 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 616 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: Secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
all'interno del piano terzo esiste soppalco di mq 8 circa accessibile da scala in legno, non autorizzato e non identificato sulla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa sei piani, quattro piani fuori terra, due piano interrato.

B **box singolo** a APRICA Via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimeesa a in piano secondo interrato della superficie di mq 18 accessibile tramite elevatore montauto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: secondo interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***

C **cantina** a APRICA Via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano cantina piano 1° iterrato della superficie di mq 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 3,62 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: Seminterrto 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **94,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 158.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 135.000,00
Data della valutazione: 26/04/2022

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune APRICA , stipulato il 03/04/2006 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 97796/30572 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a sondrio ai nn. 5292/4102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 19/12/2005 a firma di Balconi Lucia notaio ai nn. 140138 di repertorio, trascritta il 19/01/2006 a sondrio ai nn. 964/746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 7.686,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Permesso di Costruire 2669/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento recupero convenzionato fabbricato esistente, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 2669/06 di protocollo, agibilità del 10/03/2008 con il n. 2669/06 di protocollo

N. D.I.A. prot. 5910/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al permesso di costruire 2669/06, presentata il 18/12/2007 con il n. 5910 prot. di protocollo

N. D.I.A. prot. 2759/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 24/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento soppalco

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta accatastato il vano soppalco a piano terzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale e SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria e variazione catstale : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione soppalco a piano terzo
Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

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

BENI IN APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APRICA Via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" appartamento a piano secondo e terzo, completamente ultimato, accessibile da scala principale e da ascensore diretto, collegato da scala interna tra piano secondo e terzo, composto da camera bagno, disimpegno e balcone in piano secondo, soggiorno ingresso e ripostiglio in piano terzo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, ha un'altezza interna di piano secondo 2,40 piano terzo 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 616 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: Secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
all'interno del piano terzo esiste soppalco di mq 8 circa accessibile da scala in legno, non autorizzato e non identificato sulla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa sei piani, quattro piani fuori terra, due piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 2.000,00 = **148.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.000,00**

BENI IN APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a APRICA Via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimeesa a in piano secondo interrato della superficie di mq 18 accessibile tramite elevatore montauto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Dosso, piano: secondo interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: al di sotto della media 
servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 700,00 = **12.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.600,00**

BENI IN APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a APRICA Via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano cantina piano 1° iterrato della superficie di mq 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 3,62 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: Seminterro 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 400,00 = **800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	0,00	148.000,00	148.000,00
B	box singolo	18,00	0,00	12.600,00	12.600,00

C	cantina	2,00	0,00	800,00	800,00
				161.400,00 €	161.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 15.890,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 7.686,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 324,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a APRICA via Dosso, frazione Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimessa singolo a piano interrato 2, accessibile da piattaforma montauto, composto da una superficie utile ed accessibile di mq 12,00 e da una superficie non accessibile destinata ad areazione di mq 4,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrto 2 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Dosso , piano: interrato 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.500,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune APRICA , stipulato il 03/04/2006 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 97796/30572 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a sondrio ai nn. 5292/4102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 19/12/2005 a firma di Balconi Lucia notaio ai nn. 140138 di repertorio, trascritta il 19/01/2006 a sondrio ai nn. 964/746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. **PRATICHE EDILIZIE:**

N. Permesso di Costruire 2669/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento recupero convenzionato fabbricato esistente, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 2669/06 di

protocollo, agibilità del 10/03/2008 con il n. 2669/06 di protocollo

N. D.I.A. prot. 5910/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al permesso di costruire 2669/06, presentata il 18/12/2007 con il n. 5910 prot. di protocollo

N. D.I.A. prot. 2759/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 24/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il box risulta diviso da tavolato interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN APRICA VIA DOSSO, FRAZIONE DOSSO, QUARTIERE DOSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a APRICA via Dosso, frazione Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimessa singolo a piano interrato 2, accessibile da piattaforma montauto, composto da una superficie utile ed accessibile di mq 12,00 e da una superficie non accessibile destinata ad area di mq 4,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 2 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Dosso , piano: interrato 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 500,00 = **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	8.000,00	8.000,00

	8.000,00 €	8.000,00 €
--	-------------------	-------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimessa singolo a piano interrato 2, accessibile da piattaforma montauto, in pessime condizioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 2, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: interrato 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune APRICA , stipulato il 03/04/2006 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 97796/30572 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a sondrio ai nn. 5292/4102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 19/12/2005 a firma di Balconi Lucia notaio ai nn. 140138 di repertorio, trascritta il 19/01/2006 a sondrio ai nn. 964/746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. **PRATICHE EDILIZIE:**

N. Permesso di Costruire 2669/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento recupero convenzionato fabbricato esistente, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 2669/06 di

protocollo, agibilità del 10/03/2008 con il n. 2669/06 di protocollo

N. D.I.A. prot. 5910/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al permesso di costruire 2669/06, presentata il 18/12/2007 con il n. 5910 prot. di protocollo

N. D.I.A. prot. 2759/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 24/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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 APRICA VIA DOSSO, QUARTIERE DOSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a APRICA via Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimessa singolo a piano interrato 2, accessibile da piattaforma montauto, in pessime condizioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 2, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: interrato 2 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 700,00 = **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				14.000,00 €	14.000,00 €

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: € 14.000,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a APRICA via Dosso, frazione Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimessa singolo a piano interrato 2, accessibile da piattaforma montauto, in pessime condizioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 2, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via dosso, piano: interrato 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.500,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune APRICA , stipulato il 03/04/2006 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 97796/30572 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a sondrio ai nn. 5292/4102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 19/12/2005 a firma di Balconi Lucia notaio ai nn. 140138 di repertorio, trascritta il 19/01/2006 a sondrio ai nn. 964/746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. **PRATICHE EDILIZIE:**

N. Permesso di Costruire 2669/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento recupero convenzionato fabbricato esistente, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 2669/06 di

protocollo, agibilità del 10/03/2008 con il n. 2669/06 di protocollo

N. D.I.A. prot. 5910/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al permesso di costruire 2669/06, presentata il 18/12/2007 con il n. 5910 prot. di protocollo

N. D.I.A. prot. 2759/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 24/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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 APRICA VIA DOSSO, FRAZIONE DOSSO, QUARTIERE DOSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a APRICA via Dosso, frazione Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" vano autorimessa singolo a piano interrato 2, accessibile da piattaforma montauto, in pessime condizioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 2, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via dosso, piano: interrato 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 800,00 = **17.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	22,00	0,00	17.600,00	17.600,00
				17.600,00 €	17.600,00 €

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: € 17.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 1.760,00

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: € 340,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a APRICA via Dosso, frazione Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" box interrato accessibile da piattaforma montauto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 interrato, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: 2 interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa sei piani, quattro piani fuori terra, due piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.500,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune APRICA , stipulato il 03/04/2006 a firma di Notaio Schiantarelli ai nn. 97796/30572 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a sondrio ai nn. 5292/4102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 19/12/2005 a firma di Balconi Lucia notaio ai nn. 140138 di repertorio, trascritta il 19/01/2006 a sondrio ai nn. 964/746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. **PRATICHE EDILIZIE:**

N. Permesso di Costruire 2669/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento recupero convenzionato fabbricato esistente, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 2669/06 di

protocollo, agibilità del 10/03/2008 con il n. 2669/06 di protocollo

N. D.I.A. prot. 5910/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al permesso di costruire 2669/06, presentata il 18/12/2007 con il n. 5910 prot. di protocollo

N. D.I.A. prot. 2759/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 24/05/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 APRICA VIA DOSSO, FRAZIONE DOSSO, QUARTIERE DOSSO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a APRICA via Dosso, frazione Dosso, quartiere Dosso, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Contrada" box interrato accessibile da piattaforma montauto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 interrato, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 886 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: via Dosso, piano: 2 interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa sei piani, quattro piani fuori terra, due piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 600,00 = **10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				10.800,00 €	10.800,00 €

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: **€ 10.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 1.080,00**

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: **€ 220,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a APRICA Corso Roma, della superficie commerciale di **209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Maison" vano magazzino a piano seminterrato destinato a deposito attrezzature

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 804 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 209 mq, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma , piano: interrato 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.500,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 12.818,00
Millesimi condominiali:	85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Pratica 666/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione Civile Abitazione, rilasciata il 24/08/1976 con il n. 666 di protocollo

N. Variante prat. 666, per lavori di Variante piano interrato, rilasciata il 01/03/2021 con il n. 666 di protocollo

Sanatoria edilizia **N. Concessione 556/47-85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/12/1990 con il n. 556/47-85 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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 APRICA CORSO ROMA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a APRICA Corso Roma, della superficie commerciale di **209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Maison" vano magazzino a piano seminterrato destinato a deposito attrezzature

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 804 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 209 mq, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma , piano: interrato 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	209,00	x	100 %	=	209,00
Totale:	209,00				209,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,00 x 500,00 = **104.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	209,00	0,00	104.500,00	104.500,00
				104.500,00 €	104.500,00 €

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: **€ 104.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a APRICA Corso Roma, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Maison" vano cantina piano seminterrto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 1, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 804 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: corso roma , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sanatoria edilizia N. **Concessione 556/47-85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/12/1990 con il n. 556/47-85 di protocollo

N. Variante prat. 666, per lavori di Variante piano interrato, rilasciata il 01/03/2021 con il n. 666 di protocollo

N. Pratica 666/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione Civile Abitazione, rilasciata il 24/08/1976 con il n. 666 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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 APRICA CORSO ROMA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a APRICA Corso Roma, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Maison" vano cantina piano seminterrto 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 1, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 804 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: corso roma , piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano cantina dove risultano alloggiati i contatori elettrici dell'inetto condominio.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 400,00 = **1.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	1.600,00	1.600,00
				1.600,00 €	1.600,00 €

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: **€ 1.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 160,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 40,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A studio a APRICA Corso Roma, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Maison"vano autorimessa trasformato in ripostiglio con servizio igienico, collegato allo studio posto al piano sovrastante di proprietà di terzi tramite scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 804 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: corso Roma, piano: seminterrto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	26/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.094,24
Millesimi condominiali:	9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sanatoria edilizia N. **Concessione 556/47-85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/12/1990 con il n. 556/47-85 di protocollo

N. Variante prat. 666, per lavori di Variante piano interrato, rilasciata il 01/03/2021 con il n. 666 di protocollo

N. Pratica 666/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione

Civile Abitazione, rilasciata il 24/08/1976 con il n. 666 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione e cambio destinazione uso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

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

BENI IN APRICA CORSO ROMA

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a APRICA Corso Roma, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel Condominio denominato " La Maison" vano autorimessa trasformato in ripostiglio con servizio igienico, collegato allo studio posto al piano sovrastante di proprietà di terzi tramite scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 804 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: corso Roma, piano: seminterrto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
IVano scala con servizio e magazzino	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 900,00 = **15.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	17,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				15.300,00 €	15.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 1.030,00**

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: **€ 270,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzo storico in corso di ristrutturazione a VILLA DI TIRANO Piazza Luigi Torelli snc, della superficie commerciale di **253,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Antico palazzo denominato "Palazzo Juvalta" in corso di ristrutturazione, attualmente allo stato rustico, privo di serramenti e impianti e serramenti, sottoposto a vincolo monumentale, ai sensi della L. 01/06/1939 n. 1089, vedasi relazione allegata redatta dall'Ing. Adelio Canclini. composta da due vani al rustico con androne di accesso e corte interna, in piano seminterrato, quattro vani al rustico in piano rialzato, tre vani al rustico in piano primo tre vani al rustico in piano secondo, con soppalco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, terzo e soppalco. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Piazza Torelli Luigi, piano: s1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 1 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Piazza Torelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 1 sub. 13 (catasto fabbricati), consistenza 92 mq, indirizzo catastale: Piazza L. Torelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 1999.

B terreno residenziale a VILLA DI TIRANO Piazza Luigi Torelli snc, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Area pertinenziale all'edificio in comproprietà con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Piazza Luigi Torelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C Palazzo storico in corso di ristrutturazione a VILLA DI TIRANO Piazza Luigi Torelli snc, della superficie commerciale di **534,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica al rustico in corso di ristrutturazione, libero da vincolo monumentale, composto da un vano a piano seminterrato, un vano a piano terra, sei vani e sei ripostigli a piano rialzato, il tutto allo stato rustico, privo di impianti e serramenti.

Al piano interrato del mappale 882 risulta realizzato un vano allo stato rustico e privo di impianti da destinare a centrale termica, rilevato e descritto nel grafico allegato alla perizia..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 345 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 360, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Piazza Luigi Torelli, piano: s1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 30 particella 882 (catasto terreni), qualita/classe frutteto, superficie 145, reddito agrario 1,87 € reddito dominicale 4,91 €, indirizzo catastale: Piazza Luigi Torelli, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	932,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 483.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 434.635,00
Data della valutazione:	26/04/2022

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:

costituzione vincolo monumentale , stipulata il 29/05/1999 a firma di Ministero Att.tyà Culturali ai nn. 167412 di repertorio, trascritta il 14/02/2022 a Sondrio ai nn. 12075/9627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione vincoli legali .

La formalità è riferita solamente a Foglio 30 mappale 1 sub. 8 Comune di Viladi Tirano

servitù apparente non trascritta, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione posa tubazione metano.

La formalità è riferita solamente a a favore foglio 30 particelle .

La servitù apparente non risulta trascritta

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 106617 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a sondrio ai nn. 5659/836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 2210000.

Importo capitale: 1300000.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2010 a firma di Schiantarelli ai nn. 106618 di repertorio, iscritta il 12/05/2010 a Sondrio ai nn. 5659/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 810000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/12/2002 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 130730 di repertorio, iscritta il 24/12/2002 a Sondrio ai nn. 18469/1908, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 936.000,00.

Importo capitale: 520.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Villa di Tirano, Foglio 30 mappali 882, 345, 1 subalterni 8, 9, 12 e 13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2020 a firma di UFF. GIUDIAZIARIO SONDRIO ai nn. 62 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a Sondrio ai nn. 2093/1674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda alla documento ipocatastale redatto da Consit Sici prodotto nel fascicolo dell'esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **D.I.A. 955 prot.** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 12/02/1999 con il n. 955 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al mappale foglio 30 n° 1 sub. 8

N. **D.I.A. 1363**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo rifacimento tetto , presentata il 20/02/2001 con il n. 1363 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale foglio 30 mappale 345

N. D.I.A. 2830 prot., per lavori di formazione di nuovo solaio interno e formazione nuove aperture, presentata il 09/04/2001 con il n. 2830 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 30 mappale 345

N. D.I.A. 11655, per lavori di realizzazione tavolati interni, presentata il 30/12/2004 con il n. 11655 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al mappale foglio 30 particella 345

N. D.I.A. 1654, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione interrato da adibire centrale termica , presentata il 21/02/2005 con il n. 1654 pro. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 30 mappale 882

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato del fabbricato distinto con la particella 345 di foglio 30 risultano realizzate opere in difformità consistenti in: chiusura finestre sul lato sud, creazione di servizi e antibagni e vano ascensore; al piano rialzato apertura finestra sul lato ovest, diverso posizionamento vano scala; al piano primo diversa distribuzione vani interni; non risulta alcuna documentazione relativa alla denuncia cementi armati relativa al solaio intermedio tra i piani rialzato e primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta sanatoria edilizia: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 30 mappale 3455

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 30 mappale 345e mappale 882

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi relazione tecnica allegata alla perizia (normativa di riferimento: Legge 1 giugno 1939 n° 1089)

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

Costi di regolarizzazione:

- intervento edilizio demolizione e ripristino e spese tecniche: €70.000,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 30 mappale 1 subalterno 8 .
Il ripristino obbligatorio con demolizione delle opere abusivamente realizzate comporterà una spesa presunta di €50.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLA DI TIRANO PIAZZA LUIGI TORELLI SNC

PALAZZO STORICO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Palazzo storico in corso di ristrutturazione a VILLA DI TIRANO Piazza Luigi Torelli snc, della superficie commerciale di **253,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Antico palazzo denominato "Palazzo Juvalta" in corso di ristrutturazione, attualmente allo stato rustico, privo di serramenti e impianti e serramnti, sottopsto a vincolo monumentale, ai sensi della L. 01/06/1939 n. 1089, vedasi relazione allegata redatta dll'Ing. Adelio Canclini. composta da due vani al rustico con androne di accesso e corte interna,in piano seminterrato, quattro vani al rustico in piano rialzato, tre vani al rustico in piano primo tre vani al rustico in piano secondo, con soppalco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, terzo e soppalco. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Piazza Torelli Luigi, piano: s1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 1 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Piazza Torelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 1 sub. 13 (catasto fabbricati), consistenza 92 mq, indirizzo catastale: Piazza L. Torelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano semiterrato	35,00	x	100 %	=	35,00
corte interna a piano terra	90,00	x	25 %	=	22,50
piano rialzato	75,00	x	100 %	=	75,00
piano primo	55,00	x	100 %	=	55,00
piano secondo	55,00	x	100 %	=	55,00
soppalco	15,00	x	70 %	=	10,50
Totale:	325,00				253,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 253,00 x 700,00 = **177.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 177.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 177.100,00**

BENI IN VILLA DI TIRANO PIAZZA LUIGI TORELLI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a VILLA DI TIRANO Piazza Luigi Torelli snc, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Area pertinenziale all'edificio in comproprietà con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Piazza Luigi Torelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area pertinenziale	145,00	x	100 %	=	145,00
Totale:	145,00				145,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,00 x 70,00 = **10.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.225,00**

BENI IN VILLA DI TIRANO PIAZZA LUIGI TORELLI SNC

PALAZZO STORICO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

DI CUI AL PUNTO C

Palazzo storico in corso di ristrutturazione a VILLA DI TIRANO Piazza Luigi Torelli snc, della superficie commerciale di **534,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corpo di fabbrica al rustico in corso di ristrutturazione, libero da vincolo monumentale, composto da un vano a piano seminterrato, un vano a piano terra, sei vani e sei ripostigli a piano rialzato, il tutto allo stato rustico, privo di impianti e serramenti.

Al piano interrato del mappale 882 risulta realizzato un vano allo stato rustico e privo di impianti da destinare a centrale termica, rilevato e descritto nel grafico allegato alla perizia..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra primo e secondo .Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 345 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 360, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Piazza Luigi Torelli, piano: s1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 882 (catasto terreni), qualita/classe frutteto, superficie 145, reddito agrario 1,87 € reddito dominicale 4,91 € indirizzo catastale: Piazza Luigi Torelli, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato	180,00	x	90 %	=	162,00
piano rialzato	180,00	x	90 %	=	162,00
piano primo	180,00	x	100 %	=	180,00
interrato mappale 882	50,00	x	60 %	=	30,00
Totale:	590,00				534,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 534,00 x 700,00 = 373.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 373.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 373.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palazzo storico in corso di ristrutturazione	253,00	0,00	177.100,00	177.100,00
B	terreno residenziale	145,00	0,00	10.150,00	15.225,00
C	Palazzo storico in corso di ristrutturazione	534,00	0,00	373.800,00	373.800,00
				561.050,00 €	566.125,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 83.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 483.125,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 48.312,50**

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: **€ 177,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 434.635,00**

data 26/04/2022

il tecnico incaricato
MARIO SCALA

