



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANIA CONFEGGI

CF:CNFSFN71B56I829H
con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 10
telefono: 0342200491
email: stefaniaconfeggi@fastwebnet.it
PEC: stefania.confeggi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CHIURO VIA GIARDINI SNC, della superficie commerciale di **1.992,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in Comune di Chiuro (SO) nell'area artigianale lungo la strada SS 38 fu realizzato a partire dal 1992, successivamente ampliato nel 1994 e in seguito oggetto di interventi di manutenzione straordinaria . Trattasi di un unico edificio utilizzato come magazzino composto da due porzioni a pianta rettangolare per una superficie di complessivi mq. 1900, altezza complessiva ml. 10 e altezza intradosso trave di copertura ml. 8,00. L'area esterna , pavimenata in asfalto, ha una superficie di mq. 1843 ed è delimitata da recinzione metallica lungo i confini nord, est e sud . A ovest l'immobile è in aderenza ad altro edificio

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

- foglio 31 particella 394 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIARDINI SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DA FG. 31 MAPP. 394 SUB 1 E 2
Coerenze: NORD MAPP. 846/850/842 EST CORSO D'ACQUA SUD MAPP. 435 OVEST 248

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.992,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 896.467,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 896.467,50
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/01/2015, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 22/01/2015 a SONDRIO (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

L'attuale conduttore negli anni ha eseguito interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali : pavimentazione area uffici , adeguamento impianto elettrico, impianto di riscaldamento a gas metano, impianto condizionamento, impianto antitrusione/videosorveglianza , posa resina a pavimento ecc

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** attiva, stipulata il 29/10/2012 a firma di NOTAIO CORRADININI PIER PAOLO ai nn. 1083/795 di repertorio, registrata il 02/11/2012 a SONDRIO ai nn. 11701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1275000.

Importo capitale: 750000.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

DEBITORE NON DATORE PAGANONI COSTRUZIONI SRL

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2022 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO, con atto stipulato il 11/01/1992 a firma di NOTAIO SURACE ai nn. 92869 di repertorio, registrato il 24/05/1992 a SONDRIO ai nn. 404/02.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO EX MAPP. 223 FG. 31.

DOVE FU COSTRUITO IMMOBILE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO , con atto stipulato il 16/09/1992 a firma di NOTAIO CEDERNA ai nn. 12206 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a TERENO EX MAPP. 312 FG. 31.

TERENO OVE EDIFICATO IMMOBILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **626** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE , presentata il 23/05/1991, rilasciata il 14/08/1992

CONCESSIONE EDILIZIA N. **753**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PLANIMETRICA CAPANNONE - , presentata il 31/01/1994, rilasciata il 23/11/1994, agibilità del 02/04/2023 con il n. 2062 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2105**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIAZIONE FACCIATE - LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA , presentata il 25/03/2005 con il n. 2105 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2675**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANZIONI INTERNE, REALIZZAZIONE SOPPALCO , VARIANZIONE FINESTRA , SPOSTAMENTO SUP. COMMERCIALE , presentata il 27/05/2006 con il n. 2675 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1484**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO E RIFACIMENTO TETTO E FACCIATE DANNEGGIATE DA INCENDIO , presentata il 02/03/2010 con il n. 1484 di protocollo

COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' LIBERA N. **3928**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE - DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI- CAMBIO D'USO - RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE , presentata il 12/07/2016 con il n. 3928 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PORZIONE EDIFICIO DA MAGAZZINO A COMMERCIALE , rilasciata il 28/11/2005 con il n. 7296 di protocollo, agibilità del 27/12/2005 con il n. 7854 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 22/09/2014 N 37, l'immobile ricade in zona AMBITO PRO_1- AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 4.4.1 NTA DEL PIANO DELLE REGOLE . Si tratta dell'area produttiva artigianale già prevista dal primo strumento urbanistico comunale sia per la presenza di importanti aziende artigiane, sia per favorire le eventuali opportunità di trasferimento a tutte quelle aziende che, trovandosi nei centri abitati e in forte espansione, non disponessero di spazio sufficiente per ampliamenti oppure che avessero difficoltà a svolgere serenamente la propria attività produttiva senza creare disturbo alla attigue aree residenziali _ INDICI RCp .0,40 m2/m2 - RC. 0,50 m2/m2 in caso di concentrazione volumetrica prevista da apposita convenzione - SLP. secondo esigenze nel rispetto comunque degli altri indici di zona del medesimo articolo Rapporto minima drenante: SD 0,30 SF- Superficie minima a verde: SV 0,30 SF ALTEZZE HE =HF 10,00 m (salvo comprovate esigenze di ordine tecnologico)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIURO VIA GIARDINI SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CHIURO VIA GIARDINI SNC, della superficie commerciale di **1.992,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in Comune di Chiuro (SO) nell'area artigianale lungo la strada SS 38 fu realizzato a partire dal 1992, successivamente ampliato nel 1994 e in seguito oggetto di interventi di manutenzione straordinaria . Trattasi di un unico edificio utilizzato come magazzino composto da due porzioni a pianta rettangolare per una superficie di complessivi mq. 1900, altezza complessiva ml. 10 e altezza intradosso trave di copertura ml. 8,00. L'area esterna , pavimenata in asfalto, ha una superficie di mq. 1843 ed è delimitata da recinzione metallica lungo i confini nord, est e sud . A ovest l'immobile è in aderenza ad altro edificio

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

- foglio 31 particella 394 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIARDINI SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DA FG. 31 MAPP. 394 SUB 1 E 2
Coerenze: NORD MAPP. 846/850/842 EST CORSO D'ACQUA SUD MAPP. 435 OVEST 248

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2010.



FRONTE SUD



FRONTE NORD ACCESSO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 30 KM

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile fu realizzato con struttura in pilastri in cemento armato , muratura in mattoni pieni lungo tutto il perimetro per una altezza di ml. 2,00, e sovrastanti pannelli coibentati . La struttura della copertura è composta da elementi metallici e pannelli in lamiera coibentata. I serramenti esistenti (portoni e finestre) sono in ferro .

All'interno dell'immobile vi sono dei locali adibiti ad ufficio disposti su due piani con superficie complessiva mq. 110 (mq 55 per piano), n. 2 due vani uso bagno per una superficie di mq. 20 (mq. 12,5 + mq. 7,5)

Le finiture interne sono quelle classiche dei capannoni: pavimentazione industriale con sovrastante resina , intonaco civile, solo per le parti adibite ad ufficio e servizi . L'immobile è dotato di impianto elettrico , riscaldamento (caldaia a gas) , condizionamento (solo zona uffici) e impianto anti intrusione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	1.900,00	x	100 %	=	1.900,00
AREA SCOPERTA	1.843,00	x	5 %	=	92,15
Totale:	3.743,00				1.992,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.992,15 x 450,00 = **896.467,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 896.467,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 896.467,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto delle condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2022 e dei valori di mercato opportunamente parametrati

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CHIURO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	1.992,15	0,00	896.467,50	896.467,50
				896.467,50 €	896.467,50 €

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: **€ 896.467,50**

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: **€ 896.467,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CAIOLO VIA VALERIANA SNC, della superficie commerciale di **3.537,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato in Comune di Caiolo in via Valeriana nell'area artigianale posta a nord est in prossimità del ponte sull' Adda di collegamento alla Strada Statale 38. L'attuale struttura, ove si producono conci in cemento armato per gallerie, deriva dalla totale ristrutturazione nell'anno 2020 degli edifici originari realizzati a partire dalla seconda metà del 1970 per la lavorazione degli inerti e confezionamento calcestruzzo

L'immobile è formato da edifici realizzati in tre epoche distinte, la prima edificazione risale alla seconda metà degli anni '70 e riguarda i due blocchi adibiti a deposito con il piccolo spazio riservato ad uffici, mentre lo spazio adibito alla produzione ed il blocco spogliatoio/wc è stato costruito negli anni 1990 ed ampliato nel 2020.

L'area esterna dell'edificio è un piazzale pavimentato in asfalto

A servizio dell'attività è presente anche un piccolo manufatto adibito a cabina elettrica a di nuova costruzione realizzata in cemento armato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 50 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 15.208,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VALERIANA SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE DELLE PARTICELLE FG. 3 MAPP. 26/29/308/416
Coerenze: NORD MAPP. 327/330/333/316/232/233/234/235/251 EST MAPP. 30 SUD MAPP. 174/14 OVES MAPP. 21
- foglio 3 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 120, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP. 321 EST MAPP. 327 NORD MAPP 21 OVEST MAPP. 278
- foglio 3 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 18, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD 325 EST SUD 327 OVEST 321
- foglio 3 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD, superficie 565, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD 328 EST 330 SUD 50 OVEST 228 E 324

Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2020.

B terreno agricolo a CAIOLO VIA VALERIANA SNC, della superficie commerciale di **8.348,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni contigui per una superficie complessiva di mq. 8.348 siti tra il torrente Livrio (sponda destra) e il confine con il Comune di Albosaggia. Sono terreni incolti ricoperti da latifoglie (ribinia, ontani ecc) raggiungibili da una strada sterrata

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 645, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 1,67 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
ZONA PGT "ALVEO ALLUVIONALE CLASSE GEOLOGICA 4"
- foglio 3 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1459, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 3,65 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
ZONA PGT "ALVEO FLUVIALE " CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1540, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 3,98 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1571, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 4,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1653, reddito agrario 0,51 € reddito dominicale 4,27 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1510, reddito agrario 0,47 € reddito dominicale 3,90 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4

Presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: bosco , sono state rilevate le seguenti colture arboree: latifoglio ,Il terreno

C **terreno artigianale** a CAIOLO VIA VALERIANA SNC, della superficie commerciale di **1.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno con lieve declivio sud/nord dalla strada Provinciale verso l'Adda ricoperto tra il piazzale dell'attività Fg. 3 mapp. 50 sita a est e la piantagione di piccoli frutti a ovest - E' coltivato a prato -

Ricade in un abito edificabile di trasformazione produttiva ma le sue dimensioni (larghezza massima circa 10 ml) non consentono un utilizzo indipendente dai terreni confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo , superficie 1550, reddito agrario 8,01 € reddito dominicale 9,61 €
Coerenze: NORD 228, EST 50 SUD STRADA PROVINCIALE OVEST 278
TERRENO ESTERNO DAL COMPLESSO UTILIZZATO A PRATO - RICADE IN ZONA AMBITO DI TRASFORMAZIONE D2D PRODUTTIVA

Presenta una forma rettangolare , sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

A **TERRENI DI DEPOSITO E TRASFORMAZIONE E AGRICOLI** a CASTIONE ANDEVENNO LOC. ISOLA , della superficie commerciale di **23.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla situazione attuale l'immobile indicato nell'atto di pignoramento distinto a Fg. 33 mapp. 40 (ex impianto di vagliatura inerti) è inesistente , mentre la cabina elettrica distinta a Fg 33 mapp. 17 è un edificio fatiscente privo di valore

I terreni distinti a Fg 33 mapp. 19/37/22/34/25 sono a servizio dell'attività sita in Comune di Caiolo via Valeriana di costruzione concii per gallerie . Sono terreni pianeggianti utilizzati come deposito dei concii. Formano un unico corpo con superficie catastale complessiva di mq. 22.538 confinante a nord con il sentiero Valtellina, dal quale è separato con rete metallica, a est con i mapp. 28 e 11 a sud con il Torrente Livrio e a ovest con il terreno mapp. 31

L'accesso avviene dallo stabilimento in Caiolo attraverso una strada sterrata realizzata sui terreni demaniali (fg. 33 mapp. 31)

I terreni distinti a Fg. 33 mapp. 21/39/24/36/27 di superficie catastale complessiva pari a mq. 932 sono reliquiati di terreno incolto ricompresi tra il sentiero Valtellina a Sud e il fiume Adda a nord.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 19 mq, indirizzo catastale: LOC. ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI MANUFATTO PARZIALMENTE CROLLATO
- foglio 33 particella 40 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 50 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
IMMOBILE INESISTENTE EX IMPIANTO DI VAGLIATURA INERTI
- foglio 33 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe INC PROD, superficie 3005, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 2,35 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD , superficie 20, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 4994, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 3,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 71, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 3026, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 2,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe INCOL PROD, superficie 64, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 4926, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 3,82 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 85, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 6518, reddito agrario 1,68 € reddito dominicale 5,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe INCOL PROD, superficie 692, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

A terreno agricolo a ALBOSAGGIA, della superficie commerciale di **4.647,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni contigui per una superficie complessiva di mq. 4.647 al confine con il Comune di Caiolo in prossimità del Fiume Adda . Sono terreni incolti ricoperti da latifoglie (ribinia, ontani ecc) raggiungibili da una strada sterrata

Confini Nord mapp. 362 , Ovest mapp. 228, Nord fg. 6 mapp. 404 e 520, Est confine comune di Caiolo mapp. 263 fg. 3

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 612, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 1,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 71, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 2529, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 5,22 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1435, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 2,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: BOSCO CEDUO ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41.552,02 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:	€ 1.788.307,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.788.307,50
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+3, stipulato il 02/07/2020, con scadenza il 02/07/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

La società Cossi Costruzioni spa a partire dal settembre 2020 ha eseguito interventi di ristrutturazione degli immobili locati con conseguente trasformazione degli stessi . In particolare sono state demolite alcune strutture fatiscenti (tettoie) , realizzate nuove strutture di collegamento e unione con quelle esistenti , nuove pavimentazioni interne ed esterne, adeguamenti tecnologici ecc

Gli edifici indicati nell'atto di pignoramento siti a Caiolo e distinti a a Fg. 3 mapp. 26, 29, 308, 416 e 50 sono stati oggetto nell'anno 2020/2021 di lavori di ristrutturazione con parziali demolizione e ricostruzione con ampliamento . Alla data odierna vi è la presenza di un solo immobile distinto a fg. 3 mapp. 50 diverso dagli immobili originali

Immobile in Comune di Castione Andevenno

L'immobile oggetto di pignoramento distinto a Fg. 33 mapp. 40 è stato demolito

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DEBITORE NON DATORE SOC. PAGANONI COSTRUZIONI SRL (C.F. 00838600146)

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 , stipulato il 06/12/2006 a firma di NOTAIO SURACE ai nn. 184184 di repertorio, registrato il 29/12/2006 a SONDRIO ai nn. 17654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a CAIOLO FG. 3 MAPP. 50.

ATTO ASSERVIMENTO VOLUMETERICO E PERTINENZIALITA' IMMOBILE FG 3 EX MPP. 309 (PRATICA EDILIZIA 10 NOVEMBRE 2006)

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** attiva, stipulata il 03/03/2014 a firma di NOTAIO CORR DANINI PIER PAOLO ai nn. 2731 di repertorio, registrata il 10/03/2014 a SONDRIO ai nn. 2654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 2000000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/05/2022 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 09/01/1991 a firma di NOTAIO BALCONI ai nn. 45523 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a FG 3MAPP. 263-262

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 26/02/2002 a firma di NOTAIO CEDERNA ai nn. 82236 di repertorio, registrato il 20/03/2002 a SONDRIO ai nn. 4230.

Il titolo è riferito solamente a CAIOLO FG. 3 MAPP. 258/259/260/261

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 29/09/1985 a firma di NOTAIO L. BALCONI ai nn. 11230 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a CAIOLO FG. 3 MAPP. 50

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 09/01/1991 a firma di NOTAIO L. BALCONI ai nn. 45523 di repertorio, registrato il 30/01/1991 a SONDRIO .

Il titolo è riferito solamente a ALBOSAGGIA FG. 1 MAPP. 225/227/230/229/239.

DERIVANO DA MAPP. 1 E 2 FG. 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 29/09/1985 a firma di NOTAIO L. BALCONI ai nn. 11230 di repertorio, registrato il 10/10/1985 a SONDRIO ai nn. 7461.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN CAIOLO .

NELL'ATTO SONO RIPORTATI I NUMERI DI MAPPA ORIGINARI PRIMA DEI FRAZIONAMENTI AVVENUTI NEGLI ANNI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VEDASI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATI

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE MAGAZZINO , presentata il 09/09/1976, rilasciata il 24/09/1976 con il n. 69 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE A CAIOLO FG. 3 ORA PARTE DEL MAPP. 50

CONDONO EDILIZIO N. **2227**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICI PRODUTTIVI , presentata il 27/09/1985 con il n. 2227 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN CAIOLO ORA FG. 3 MAPP. 50

CONCESSIONE EDILIZIA N. **13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO CAPANNONE ARTIGIANALE , presentata il 29/12/1989, rilasciata il 15/12/1989 con il n. 13 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITO A IMMOBILE ORA INCORPORATO FG. 3 MAPP. 50

SCIA ALTERNATIVA AL PDC N. **00617100144**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTERVENTO DI RECUPERO DI AREA INDUSTRIALE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO EDIFICI , presentata il 09/09/2023.

Il titolo è riferito solamente a RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE A CAIOLO FG 3 MAPP. 50

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MITIGAZIONE ACUSTICA - REALIZZAZIONE CORPO DI FABBRICA , presentata il 08/07/2022 con il n. 0034678 di protocollo, rilasciata il 16/09/2022 con il n. 5 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CC 24 DEL 20/12/2011, l'immobile ricade in zona D1 AMBITO PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE ART. 73 NTA . Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi ammessi nell'ambito D1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione - indici RC 55 % - Sup drenante 5 % Altezza massima ml. 8 distanza fabbricato ml. 10. Il titolo è riferito solamente al FG. 3 MAP. 50 COMINE DI CAIOLO . PER I RESTANTI IMMOBILI VEDASI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO INERIMENTO PARTE DI IMMOBILE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **INSERIMENTO IN MAPPA E ACCATASTAMENTO**
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **INSERIMENTO IN MAPPA PREGEO E ACCATASTAMENTO DOCFA : €3.500,00**

Questa situazione è riferita solamente a FG. 3 MAPP. 50



INDICAZIONE PORZIONE DI EDIFICIO DA REGALARIZZARE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAIOLO VIA VALERIANA SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CAIOLO VIA VALERIANA SNC, della superficie commerciale di **3.537,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile è ubicato in Comune di Caiolo in via Valeriana nell'area artigianale posta a nord est in prossimità del ponte sull' Adda di collegamento alla Strada Statale 38. L'attuale struttura, ove si producono conci in cemento armato per gallerie, deriva dalla totale ristrutturazione nell'anno 2020 degli edifici originari realizzati a partire dalla seconda metà del 1970 per la lavorazione degli inerti e confezionamento calcestruzzo

L'immobile è formato da edifici realizzati in tre epoche distinte , la prima edificazione risale alla seconda metà degli anni '70 e riguarda i due blocchi adibiti a deposito con il piccolo spazio riservato

ad uffici, mentre lo spazio adibito alla produzione ed il blocco spogliatoio/wc e' stato costruito negli anni 1990 ed ampliato nel 2020.

L'area esterna dell'edificio è un piazzale pavimentato in asfalto

A servizio dell'attività è presente anche un piccolo manufatto adibito a cabina elettrica a di nuova costruzione realizzata in cemento armato.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 50 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 15.208,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VALERIANA SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE DELLE PARTICELLE FG. 3 MAPP. 26/29/308/416
Coerenze: NORD MAPP. 327/330/333/316/232/233/234/235/251 EST MAPP. 30 SUD MAPP. 174/14 OVEST MAPP. 21
- foglio 3 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 120, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD MAPP. 321 EST MAPP. 327 NORD MAPP 21 OVEST MAPP. 278
- foglio 3 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD , superficie 18, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD 325 EST SUD 327 OVEST 321
- foglio 3 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD, superficie 565, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD 328 EST 330 SUD 50 OVEST 228 E 324

Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2020.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE CORPI LOTTO

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 20 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da :

-- porzione **A** ex edificio realizzato nella seconda metà anni 70 adibito a deposito con annessi uffici . Struttura in pilastri e travi prefabbricate , tamponamenti perimetrali in blocchi di cemento , con copertura in capriate metalliche e soprastante pannelli coibentati , serramenti in ferro , pavimentazione in battuto di calcestruzzo - Superficie deposito mq. 325 altezza ml 5,00 - superficie uffici mq. 45 altezza 2,75

- porzione **B** ex edificio realizzato nella seconda metà anni 70 adibito a deposito con struttura in pilastri e travi prefabbricate , tamponamenti perimetrali in blocchi di cemento , con copertura in capriate metalliche e soprastante lastre prefabbricate in cemento e pannelli , serramenti in ferro , pavimentazione in battuto di calcestruzzo . La superficie di mq. 655 e altezza utile 7,60

- porzione **C** edificio realizzato negli anni 1995 con struttura portante in cemento armato e copertura in tegole di calcestruzzo armato di superficie m. 820 e ampliato nell'anno 2020 sempre con struttura in cemento armato , ed elementi prefabbricati in copertura- Serramenti in ferro pavimentazione in battuto di calcestruzzo - La superficie complessiva della porzione C è di mq. 1420 altezza variabile da 8 a 7,3 ml. . All'interno sono presenti i servizi igienici e locale spogliatoio ricavato con elementi divisorii in lamiera coibentata (prefabbricati)

Nella parte a nord è stata realizzata una struttura (porzione D copri e scopri) prefabbricata con elementi in ferro e telo plastificato di circa mq 890 (ml. 24* ml. 32) altezza ml 8,00 utilizzata come area di lavorazione / deposito . La struttura è completa di serramenti e pavimentazione in calcestruzzo

A servizio dell'impianto vi è una cabina realizzata in cemento armato di mq. 9

All'interno delle aree di lavoro/deposito sono presenti gli impianti tecnologici necessari alla fabbricazione dei conci in cemento armato.

Gli immobili sono provvisti di impianto elettrico ed idro- sanitario.

L'area di manovra e i piazzali sono delimitati da recinzione completamente pavimentati in asfalto o in cemento per una superficie di mq. 11.000

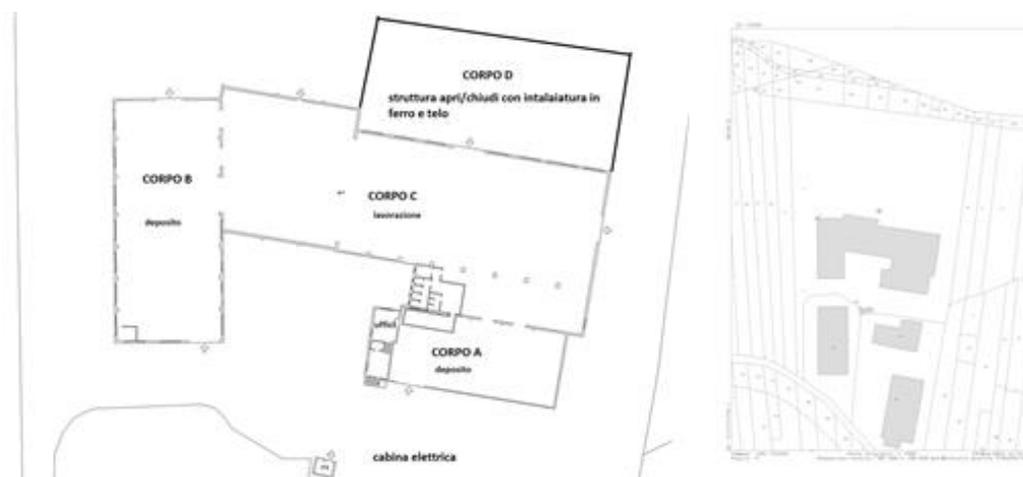
Tra la recinzione a nord/ovest e il sentiero Valtellina vi sono dei piccoli appezzamenti di terreno (Fig. 3 mapp. 228 /342/327) di complessivi mq. 703 che ricadono in zona agricola inutilizzati e ricoperti da vegetazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PORZIONE B	655,00	x	100 %	=	655,00
PORZIONE A COMPLETO DI UFFICI	370,00	x	100 %	=	370,00
PORZIONE C	1.420,00	x	100 %	=	1.420,00
CABINA ELETTRICA	9,00	x	50 %	=	4,50
AREE A VERDE AGRICOLE ESTERNE	703,00	x	0,5 %	=	3,52
PORZIONE D - STRUTTURA PREFABBRICATA	890,00	x	60 %	=	534,00
AREA ESTERNA	11.000,00	x	5 %	=	550,00
Totale:	15.047,00				3.537,02



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata eseguita alla stato attuale a seguito degli interventi di adeguamento realizzati a partire dagli anni 2020 . E' stato applicato un valore medio sull'intero compendio applicando una decurtazione di valore relativamente agli immobile realizzati negli anni '70

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenedo conto delle condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2022 e dei valori di mercato opportunamente parametrati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $3.537,02 \times 500,00 = 1.768.507,50$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PORZIONE A EDIFICIO	-55.500,00
PORZIONE B EDIFICIO	-65.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **1.647.507,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.647.507,50**

BENI IN CAIOLO VIA VALERIANA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

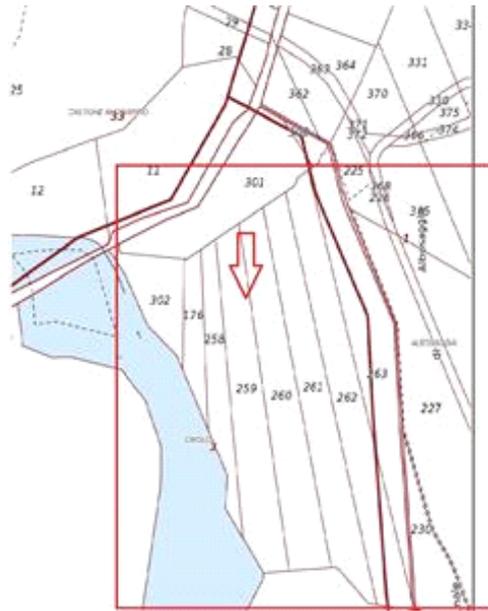
terreno agricolo a CAIOLO VIA VALERIANA SNC, della superficie commerciale di **8.348,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni contigui per una superficie complessiva di mq. 8.348 siti tra il torrente Livrio (sponda destra) e il confine con il Comune di Albosaggia. Sono terreni incolti ricoperti da latifoglie (ribinia, ontani ecc) raggiungibili da una strada sterrata

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 645, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 1,67 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
ZONA PGT "ALVEO ALLUVIONALE CLASSE GEOLOGICA 4"
- foglio 3 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1459, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 3,65 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
ZONA PGT "ALVEO FLUVIALE " CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1540, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 3,98 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1571, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 4,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1653, reddito agrario 0,51 € reddito dominicale 4,27 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4
- foglio 3 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1510, reddito agrario 0,47 € reddito dominicale 3,90 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
PGT ZONA "ALVEO FLUVIALE" CLASSE GEOLOGICA 4

Presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: bosco , sono state rilevate le seguenti colture arboree: latifoglio ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE CORPI LOTTO

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 20 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva	8.348,00	x	100 %	=	8.348,00
Totale:	8.348,00				8.348,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata eseguita prendendo a riferimento i prezzi di mercato di aree simili e i valori attribuiti dall'Agenzia Delle Entrate di Sondrio (Valori Agricoli medi annualità 2023- Regione Agraria n. 6) - Il bene ubicato in corrispondenza del torrente Livrio ricade in classe geologica 4 con divieto di trasformazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.348,00 x 1,60 = **13.356,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.356,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.356,80**

BENI IN CAIOLO VIA VALERIANA SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale a CAIOLO VIA VALERIANA SNC, della superficie commerciale di **1.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

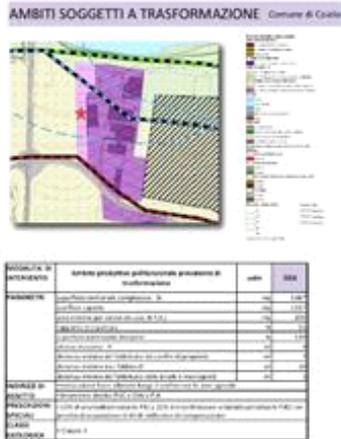
Trattasi di terreno con lieve declivio sud/nord dalla strada Provinciale verso l'Adda ricoperto tra il piazzale dell'attività Fg. 3 mapp. 50 sita a est e la piantagione di piccoli frutti a ovest - E' coltivato a prato -

Ricade in un abito edificabile di trasformazione produttiva ma le sue dimensioni (larghezza massima circa 10 ml) non consentono un utilizzo indipendente dai terreni confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo , superficie 1550, reddito agrario 8,01 € reddito dominicale 9,61 €
 Coerenze: NORD 228, EST 50 SUD STRADA PROVINCIALE OVEST 278
 TERRENO ESTERNO DAL COMPLESSO UTILIZZATO A PRATO - RICADE IN ZONA AMBITO DI TRASFORMAZIONE D2D PRODUTTIVA

Presenta una forma rettangolare , sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno



ORTOFOTO

ESTRATTO PGT

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE CORPI LOTTO

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 20 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
PRATO	1.550,00	x	100 %	=	1.550,00
Totale:	1.550,00				1.550,00



PLANIMETRIA MAPPALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita in base ai valori di mercato di beni simili a quello oggetto di stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.550,00 x 50,00 = **77.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 77.500,00

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO LOC. ISOLA

TERRENI DI DEPOSITO E TRAFORMAZIONE E AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO A

TERRENI DI DEPOSITO E TRAFORMAZIONE E AGRICOLI a CASTIONE ANDEVENNO LOC. ISOLA , della superficie commerciale di **23.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla situazione attuale l'immobile indicato nell'atto di pignoramento distinto a Fg. 33 mapp. 40 (ex impianto di vagliatura inerti) è inesistente , mentre la cabina elettrica distinta a Fg 33 mapp. 17 è un edificio fatiscente privo di valore

I terreni distinti a Fg 33 mapp. 19/37/22/34/25 sono a servizio dell'attività sita in Comune di Caiolo via Valeriana di costruzione concii per gallerie . Sono terreni pianeggianti utilizzati come deposito dei concii. Formano un unico corpo con superficie catastale complessiva di mq. 22.538 confinante a nord con il sentiero Valtellina, dal quale è separato con rete metallica, a est con i mapp. 28 e 11 a sud con il Torrente Livrio e a ovest con il terreno mapp. 31

L'accesso avviene dallo stabilimento in Caiolo attraverso una strada sterrata realizzata sui terreni demaniali (fg. 33 mapp. 31)

I terreni distinti a Fg. 33 mapp. 21/39/24/36/27 di superficie catastale complessiva pari a mq. 932 sono reliquati di terreno incolto ricompresi tra il sentiero Valtellina a Sud e il fiume Adda a nord.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 19 mq, indirizzo catastale: LOC. ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI MANUFATTO PARZIALMENTE CROLLATO
- foglio 33 particella 40 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 50 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
IMMOBILE INESISTENTE EX IMPIANTO DI VAGLIATURA INERTI
- foglio 33 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe INC PROD, superficie 3005, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 2,35 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD , superficie 20, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 4994, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 3,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 71, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 3026, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 2,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe INCOL PROD, superficie 64, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 4926, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 3,82 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 33 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 85, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,07 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe INCOT PROD, superficie 6518, reddito agrario 1,68 € reddito dominicale 5,05 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 33 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe INCOL PROD, superficie 692, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***



PLANIMETERIA MAPPALE



AREA DI DEPOSITO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base allo Strumento urbanistico del Comune di Catione Andevenno PGT approvato con delibera di CC n 16 del 19/06/2013 e successive varianti si rileva quanto segue:

- A gli immobili distinti a Fg 33 mapp. 19/37/22/34/25 ricado in Ambito Deposito e trasformazione (Art. 22 PdR)- classe geologica 4a - Sono aree in cui sono insediate attività di estrazione di sabbia, ghiaia e pietrisco dal fiume Adda, e aree di deposito..

- B gli immobili distinti a Fg. 33 mapp. 21/39/24/36/27 ricadono in Ambiti agricoli con valore ambientale (Art. 20.2 PdR)- classe geologica 4a - Sono aree destinate all'agricoltura senza precisa specializzazione, poste in prossimità del fiume Adda e di torrenti.

(nello specifico si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
A IMMOBILI RICADENTI IN						
AMBITO DEPOSITO E	22.538,00	x	100 %	=	22.538,00	

TRASFORMAZIONE					
B IMMOBILI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA	932,00	x	100 %	=	932,00
Totale:	23.470,00				23.470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata eseguita prendendo a riferimento i prezzi di mercato di aree similari e i valori attribuiti dall'Agenzia Delle Entrate di Sndrio (Valori Agricoli medi annualità 2023- Regione Agraria n. 6) - Il bene ubicato in corrispondenza del torrente Livrio del fiume Adda ricade in classe geologica 4 con divieto di trasformazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.470,00 x 2,00 = **46.940,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE VALORE IMMOBILI B	-932,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.008,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.008,00**

BENI IN ALBOSAGGIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ALBOSAGGIA, della superficie commerciale di **4.647,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di terreni contigui per una superficie complessiva di mq. 4.647 al confine con il Comune di Caiolo in prossimità del Fiume Adda . Sono terreni incolti ricoperti da latifoglie (ribinia, ontani ecc) raggiungibili da una strada sterrata

Confini Nord mapp. 362 , Ovest mapp. 228, Nord fg. 6 mapp. 404 e 520, Est confine comune di Caiolo mapp. 263 fg. 3

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 612, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 1,26 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****

- foglio 1 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 71, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 2529, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 5,22 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO , superficie 1435, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 2,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: BOSCO CEDUO ,Il terreno



PLANIMETERIA MAPPALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base allo Strumento urbanistico del Comune di Albosaggia PGT approvato con delibera di CC n 3 del 01/02/2018 gli immobili ricadono in Ambiti E2 agricoli di valenza paesaggistica ambientale (Art. 81 PdR)- classe geologica 4a - Sono aree destinate alla salvaguardia paesaggistico ambientale - sono ammessi solo interventi a servizio dell'attività agricola come indicati dall'art. 59 c. 1 della L.R. 12/2005.

(nello specifico si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI	4.647,00	x	100 %	=	4.647,00
Totale:	4.647,00				4.647,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata eseguita prendendo a riferimento i prezzi di mercato di aree simili e i valori attribuiti dall'Agenzia Delle Entrate di Sondrio (Valori Agricoli medi annualità 2023- Regione Agraria n. 6) - Il bene ubicato in corrispondenza del torrente Livrio ricade in classe geologica 4 con divieto di trasformazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.647,00 x 1,60 = **7.435,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.435,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.435,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto delle condizioni degli immobili oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2022 e dei valori di mercato opportunamente parametrati, nonché dei valori agricoli medi

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO , ufficio tecnico di ALBOSAGGIA, CAILOLO E CASTIONE ANDEVENNO , osservatori del mercato immobiliare OMI - VALORI AGRICOLI MEDI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	3.537,02	0,00	1.647.507,50	1.647.507,50
B	terreno agricolo	8.348,00	0,00	13.356,80	13.356,80
C	terreno artigianale	1.550,00	0,00	77.500,00	77.500,00
A	TERRENI DI DEPOSITO E TRAFORMAZIONE E AGRICOLI	23.470,00	0,00	46.008,00	46.008,00
A	terreno agricolo	4.647,00	0,00	7.435,20	7.435,20
				1.791.807,50 €	1.791.807,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.788.307,50**

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: **€ 1.788.307,50**

data 29/05/2023

il tecnico incaricato
STEFANIA CONFEGGI