



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
POP NPLS 2020SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Carlo Cannasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SERGIO CABASSI

CF:CBSSRG56C26L175S
con studio in TIRANO (SO) VIA SAN CARLO, 7
telefono: 0342701344
fax: 0342711161
email: cabassi@coprogetto.com
PEC: sergio.cabassi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento a piano primo in mediocre stato di conservazione, costituito da cucina-soggiorno, ripostiglio, tre camere e servizio. L'impianto di riscaldamento centralizzato è completamente fuori uso ed inutilizzabile, gli infissi esterni con vetro semplice, e le finiture sono datate e in cattivo stato manutentivo..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 29.128,00 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 10 e muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

B box singolo a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

vano unico a piano terra uso autorimessa in cattivo stato manutentivo, impianti obsoleti non a norma

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 10 subalterno 11 e muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

141,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Data della valutazione:	23/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

L'immobile, già abitazione del defunto Valli Gianpietro è gravato dal diritto di abitazione a favore del coniuge superstite, signora Crameri Lucina Caterina.

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 27/07/2010 a firma di Notaio Surace ai nn. 198490 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Sondrio ai nn. 9157/1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 255000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 a firma di Uff. Giudiziario Sondrio ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 12/07/2022 a Sondrio ai nn. 8928/7219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), registrato il 16/01/2015 a Sondrio ai nn. 29/9990, trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 1 e 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), registrato il 16/01/2015 a Sondrio ai nn. 29/9990, trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 1 e 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera (dal 28/12/1990 fino al 20/01/2014), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di notaio Balconi Lucia ai nn. rep 45323 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a Sondrio ai nn. 102 , trascritto il 24/01/1991 a Sondrio ai nn. 1155/1035.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 1 e 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuovo fabbricato abitazione **N. licenza edilizia 72/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione fabbricato , rilasciata il 11/06/1962 con il n. 72 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia 410/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione e rifacimento scala interna, rilasciata il 27/12/1993 con il n. 10960 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. 20.02.1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muretto recinzione, presentata il 20/02/1997 con il n. prot. 2188 di protocollo

Sanatoria opere abusive **N. Conc. Edilizia Sanatoria 712/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento a piano primo in mediocre stato di conservazione, costituito da cucina-soggiorno, ripostiglio, tre camere e servizio. L'impianto di riscaldamento centralizzato è completamente fuori uso ed inutilizzabile, gli infissi esterni con vetro semplice, e le finiture sono datate e in cattivo stato manutentivo..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 29.128,00 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 10 e muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, 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:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 700,00 = **84.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.600,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

vano unico a piano terra uso autorimessa in cattivo stato manutentivo, impianti obsoleti non a norma

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 10 subalterno 11 e muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 privata	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 500,00 = **10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.825,00**

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 Toglio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,00	0,00	84.000,00	54.600,00
B	box singolo	21,00	0,00	10.500,00	6.825,00
				94.500,00 €	61.425,00 €

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: **€ 61.425,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.071,25**

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: **€ 353,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ripostiglio e locale di sgombero** a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 132 mq, rendita 8.759,00 Euro, indirizzo catastale: via Saleggio 2, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale sub. 7
Coerenze: subalterno 6, subalterno 10 subalterno 1 e muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa cinque piani, .

B **cantina** a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 10 e subalterno 11

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.800,00
Data della valutazione:	23/02/2023

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 27/07/2010 a firma di Notaio Surace ai nn. 198490 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Sondrio ai nn. 9157/1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 255000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 a firma di Uff. Giudiziario Sondrio ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 12/07/2022 a Sondrio ai nn. 8928/7219, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto donazione (dal 28/12/1991), con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di notaio Surace ai nn. 92759 di repertorio, trascritto il 25/01/1992 a Sondrio ai nn. 1760/1665.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto donazione (dal 28/12/1991), con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di notaio Surace ai nn. rep 92759 di repertorio, trascritto il 25/01/1992 a

Sondrio ai nn. 1760/1665.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 7 ora sub. 11

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 7 ora sub 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto donazione (dal 28/12/1990 fino al 20/01/2014), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di notaio Balconi ai nn. rep 45323 di repertorio, trascritto il 24/01/1991 a Sondrio ai nn. 1155/1035.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera, in forza di atto donazione (dal 28/12/1991 fino al 20/01/2014), con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di MNotaio Surace ai nn. 92759 rep di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 295 sub. 7 ora sub 11

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuovo fabbricato abitazione **N. licenza edilizia 72/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione fabbricato , rilasciata il 11/06/1962 con il n. 72 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia 410/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione e rifacimento scala interna, rilasciata il 27/12/1993 con il n. 10960 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. 20.02.1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muretto recinzione, presentata il 20/02/1997 con il n. prot. 2188 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia 410/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione e rifacimento scala interna, rilasciata il 27/12/1993 con il n. 10960 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO 2

RIPOSTIGLIO E LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio e locale di sgombero a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 132 mq, rendita 8.759,00 Euro, indirizzo catastale: via Saleggio 2, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale sub. 7
Coerenze: subalterno 6, subalterno 10 subalterno 1 e muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa cinque piani, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
ripostiglio magazzino	132,00	x	100 %	=	132,00
Totale:	132,00				132,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 600,00 = **79.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.200,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO 2

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TEGLIO Via Saleggio 2, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRa, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 295 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio 2, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 10 e subalterno 11

L'intero edificio sviluppa cinque piani, cinque piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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
ripostiglio	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 400,00 = **4.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.800,00**

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 Teglio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	ripostiglio e				
A	locale di sgombero	132,00	0,00	79.200,00	79.200,00
B	cantina	12,00	0,00	4.800,00	4.800,00
				84.000,00 €	84.000,00 €

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: **€ 84.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.200,00
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:	€ 79.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino deposito a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

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

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

- foglio 47 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 139 mq, rendita 5.243,00 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio , piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 11, subalterno 6 e subalterno 10

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, .

B terreno residenziale a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

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

area urbana pertinenza al fabbricato uso magazzino della superficie di mq 340 circa

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 269 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 340 mq, indirizzo catastale: area urbana
Coerenze: subalterno 11 subalterno 1 e subalterno 10

C terreno residenziale a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di:

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

terreno residenziale della superficie di mq 235

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe prato, superficie 235, reddito dominicale 85,00 € indirizzo catastale: Via Saleggio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, 269 e strada

D terreno agricolo a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di:

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

terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 442 (catasto terreni), qualità/classe castagneto , superficie 350, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,23 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappale 518, Valle, mappale 443

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.064,00 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:	€ 157.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.500,00
Data della valutazione:	23/02/2023

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 27/07/2010 a firma di Notaio Surace ai nn. 198490 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Sondrio ai nn. 9157/1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 255000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 a firma di Uff. Giudiziario Sondrio ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 12/07/2022 a Sondrio ai nn. 8928/7219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 269 sub. 1 e 6 e particella 270

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 05/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 269 sub. 1 e 6 e particella 270

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particella 442

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particella 442

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera (fino al 14/02/2009).

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 442

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera, in forza di atto donazione (dal 28/12/1991 fino al 20/01/2014), con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di notaio Surace ai nn. 92759 rep di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 47 particella 269 sub. 1 e 3 e particella 270

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera, in forza di denuncia di successione (dal 14/02/2009 fino al 20/01/2014), trascritto il 02/03/2010 a Sondrio ai nn. 2453/1866.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particella 442

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Concessione 56/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio uso abitazione e magazzino, rilasciata il 05/07/1985 con il n. prot. 3982 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **autorizzazione 223/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa serbatoio interrato GPL , rilasciata il 25/07/1991 con il n. prot. 6430 di protocollo

Concessione edilizia N. **Concessione edilizia 294/1998**, per lavori di pratica recupero sottotetto , rilasciata il 30/09/1998 con il n. prot 12295 di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. 01.10.2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento

manto di copertura e tinteggiatura facciate, presentata il 01/10/2007 con il n. 12863 prot. di protocollo
N. S.C.I.A. 3850/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere manutenzione straordinaria , presentata il 04/04/2019 con il n. prot. 3850 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO
MAGAZZINO DEPOSITO
DI CUI AL PUNTO A

magazzino deposito a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

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

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

- foglio 47 particella 269 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 139 mq, rendita 5.243,00 Euro, indirizzo catastale: Via Saleggio , piano: terra , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 11, subalterno 6 e subalterno 10

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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
magazzino	139,00	x	100 %	=	139,00
Totale:	139,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 800,00 = **111.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 111.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 111.200,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

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

area urbana pertinenziale al fabbricato uso magazzino della superficie di mq 340 circa

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 269 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 340 mq, indirizzo catastale: area urbana
Coerenze: subalterno 11 subalterno 1 e subalterno 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 urbana	340,00	x	100 %	=	340,00
Totale:	340,00				340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,00 x 80,00 = **27.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.200,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di:

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

terreno residenziale della superficie di mq 235

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 235, reddito dominicale 85,00 € indirizzo catastale: Via Saleggio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, 269 e strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 residenziale	235,00	x	100 %	=	235,00
Totale:	235,00				235,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,00 x 80,00 = **18.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.800,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALEGGIO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TEGLIO Via Saleggio , della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di:

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

terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 442 (catasto terreni), qualita/classe castagneto , superficie 350, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,23 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 518, Valle, mappale 443

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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
terreno agricolo	350,00	x	100 %	=	350,00

Totale:	350,00	350,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,00 x 1,00 = **350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino deposito	139,00	0,00	111.200,00	111.200,00
B	terreno residenziale	340,00	0,00	27.200,00	27.200,00
C	terreno residenziale	235,00	0,00	18.800,00	18.800,00
D	terreno agricolo	350,00	0,00	350,00	350,00
				157.550,00 €	157.550,00 €

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: **€ 157.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.877,50**

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:	€ 172,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ripostiglio** a TEGLIO Località Gema, frazione Gema , della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 45 mq, rendita 2.014,00 Euro, indirizzo catastale: località Gema, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **terreno agricolo** a TEGLIO Località Gema, frazione Gema , della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 25 (catasto terreni), superficie 90, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 9,00 € indirizzo catastale: località Gema, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 198, 26, 27

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.000,00
Data della valutazione:	23/02/2023

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 27/07/2010 a firma di Notaio Surace ai nn. 198490 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Sondrio ai nn. 9157/1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 255000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 a firma di Uff. Giudiziario Sondrio ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 12/07/2022 a Sondrio ai nn. 8928/7219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 20/01/2014)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Conc. Edilizia 45/1982**, per lavori di sistemazione fabbricato , rilasciata il 22/02/2023 con il n. prot. 2282 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ GEMA, FRAZIONE GEMA

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a TEGLIO Località Gema, frazione Gema , della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 45 mq, rendita 2.014,00 Euro, indirizzo catastale: località Gema, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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
locali uso ripostiglio	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 300,00 = **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.750,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ GEMA, FRAZIONE GEMA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TEGLIO Località Gema, frazione Gema , della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 25 (catasto terreni), superficie 90, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 9,00 € indirizzo catastale: località Gema, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 198, 26, 27

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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 agricolo	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 20,00 = **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	45,00	0,00	13.500,00	6.750,00
B	terreno agricolo	90,00	0,00	1.800,00	900,00
				15.300,00 €	7.650,00 €

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: **€ 7.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 382,50**

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:	€ 267,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a TEGLIO, della superficie commerciale di **515,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 430, reddito dominicale 56,00 € indirizzo catastale: Via San Martino, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si segnala che alla data della perizia la proprietà di detto immobile risulta trasferita ai proprietari del fabbricato finitimo in virtù di SENTENZA del 27/07/2022 del TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio n. 488 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE trasc. n.8868/2022 Trascrizione n. 11910.1/2022 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/11/2022

- foglio 43 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe castagneto, superficie 85, reddito dominicale 6,00 € indirizzo catastale: Via San Martino, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si segnala che alla data della perizia la proprietà di detto immobile risulta trasferita ai proprietari del fabbricato finitimo in virtù di SENTENZA del 27/07/2022 del TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio n. 488 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE trasc. n.8868/2022 Trascrizione n. 11910.1/2022 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/11/2022

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	515,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Data della valutazione:	23/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si segnala che il terreno residenziale comprende un piazzale pertinenziale a parcheggio utilizzato dai proprietari del fabbricato distinto con la particella 411.

Alla data della perizia la proprietà di detto immobile risulta trasferita ai proprietari del fabbricato finitimo in virtù di SENTENZA del 27/07/2022 del TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio n. 488 -

SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE trasc. n.8868/2022 Trascrizione n. 11910.1/2022
Reperto PI di SONDRIO in atti dal 29/11/2022

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 27/07/2010 a firma di Notaio Surace ai nn. 198490 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Sondrio ai nn. 9157/1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 255000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2022 a firma di Uff. Giudiziario Sondrio ai nn. rep. 530 di repertorio, trascritta il 12/07/2022 a Sondrio ai nn. 8928/7219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 20/01/2014)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: Si segnala che gli immobili sono passati di proprietà a soggetti terzi che li hanno usucapiti in virtù della SENTENZA del 27/07/2022 del TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio n. 488 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE trasc. n.8868/2022 Trascrizione n. 11910.1/2022 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/11/2022
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TEGLIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TEGLIO, della superficie commerciale di **515,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 430, reddito dominicale 56,00 € indirizzo catastale: Via San Martino, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si segnala che alla data della perizia la proprietà di detto immobile risulta trasferita ai proprietari del fabbricato finitimo in virtù di SENTENZA del 27/07/2022 del TRIBUNALE DI

SONDRIO Repertorio n. 488 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE trasc. n.8868/2022 Trascrizione n. 11910.1/2022 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/11/2022

- foglio 43 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe castagneto, superficie 85, reddito dominicale 6,00 € indirizzo catastale: Via San Martino, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si segnala che alla data della perizia la proprietà di detto immobile risulta trasferita ai proprietari del fabbricato finitimo in virtù di SENTENZA del 27/07/2022 del TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio n. 488 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE trasc. n.8868/2022 Trascrizione n. 11910.1/2022 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/11/2022

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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 residenziale	515,00	x	100 %	=	515,00
Totale:	515,00				515,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 515,00 x 30,00 = **15.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.725,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	515,00	0,00	15.450,00	7.725,00
				15.450,00 €	7.725,00 €

Riduzione del **60%** per lo stato di occupazione: **€ 4.635,00**

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: **€ 3.090,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 90,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B porzione di terreno adibito a strada pubblica a TEGLIO Via Ai Dossi, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 153, reddito agrario 0,67 € reddito dominicale 0,56 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 632, 636, 634, 631.

Trattasi di porzione di terreno occupato dal comune per la formazione della strada pubblica denominata via Ai Dossi , attualmente censito in ditta al dante causa degli esecutati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	23/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

porzione di terreno attualmente occupata dalla sede stradale della pubblica Via Ai Dossi.

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 27/07/2010 a firma di Notaio Surace ai nn. 198490 di repertorio, iscritta il 29/07/2010 a Sondrio ai nn. 9157/1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 255000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 20/01/2014), trascritto il 06/05/2015 a Sondrio ai nn. 4366/3518

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1996 fino al 20/01/2014), trascritto il 26/05/2003 a Sondrio ai nn. 6823/5543

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta ancora censito in ditta al dante causa dei soggetti eseguiti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella risulta ancora censita in ditta al dante causa dei soggetti pignorati
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TEGLIO VIA AI DOSSI

PORZIONE DI TERRENO ADIBITO A STRADA PUBBLICA

DI CUI AL PUNTO B

porzione di terreno adibito a strada pubblica a TEGLIO Via Ai Dossi, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 153, reddito agrario 0,67 € reddito dominicale 0,56 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 632, 636, 634, 631.
Trattasi di porzione di terreno occupato dal comune per la formazione della strada pubblica denominata via Ai Dossi , attualmente censito in ditta al dante causa degli eseguiti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno acquisito dal comune per la realizzazione di una strada pubblica

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 destinato a strada	153,00	x	100 %	=	153,00
Totale:	153,00				153,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,00 x 10,00 = **1.530,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.530,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 765,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	porzione di terreno adibito a strada pubblica	153,00	0,00	1.530,00	765,00
				1.530,00 €	765,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 76,50**

Riduzione del **90%** per lo stato di occupazione: **€ 688,50**

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: **€ 0,00**

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: **€ 0,00**

data 23/02/2023

il tecnico incaricato
SERGIO CABASSI