

Espropriazioni immobiliari N. 97/2021
promossa da: Banca Popolare di Sondrio Spa



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare di Sondrio Spa

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA DANIELA BOSIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA CARLO BORDONI

CF:BRDCRL66E03I829C
con studio in SONDRIO (SO) Via Pio Rajna, 5
telefono: 3482211929
email: CARLO.BORDONI@LIBERO.IT
PEC: carlo.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****appartamento** a MELLO via Bondo, della superficie commerciale di 77,285 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Immobile in oggetto risulta di vecchia costruzione (ante'67) costituito in murature di pietra e strutture orizzontali in legno. si sviluppa su tre piano ed e costituita da: piano interrato- cantina; piano primo ingresso/disimpegno, bagno, sala pranzo angolo cottura e due camere; piano secondo sottotetto non abitabile (altezza m 1,7-3,5-1,7)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 814 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA BONDO, piano: S1 - 1 - 2, intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1994 in atti dal 28/09/1998 DA CLASSARE (n. 3655.1/1994)
Coerenze: 1384, 1589, STRADA, 813
Dati di superficie: Totale: 67 m2 Totale escluse aree scoperte b): 66 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito presumibilmente nel 1940.

A1**mappale 1574 catg.F/6 - zona A (centro storico)** a MELLO via Bondo per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (██████████) a favore dell'usufruttuario ██████████ (CF BRGPTR12E10F115G) nato a MELLO (SO) il 10/05/1912 Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1574 (catasto fabbricati), categoria F/6, intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935 dal 30/10/2017 Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000 - ██████████ (CF BRGPTR12E10F115G) nato a MELLO (SO) il 10/05/1912 dal 30/10/2017 Diritto di: Usufrutto per 1000/1000, derivante da COSTITUZIONE del 30/10/2017 Pratica n. SO0090319 in atti dal 30/10/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SO0090312 DEL 30/10/2017 (n. 90312.1/2017)
La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 30/10/2017 ha: Comune: MELLO (F115) (SO) - costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 1574 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 815

B**box singolo** a MELLO via Bondo, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

BOX A PIANO TERRA DELL'EDIFICIO MAPPALE N.814 - CON INGRESSO DIRETTO DA STRADA COMUNALE

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

- foglio 11 particella 842 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: VIA BONDO, piano: T, intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1994 in atti dal 28/09/1998 DA CLASSARE (n. 3655.1/1994)
Coerenze: 1384, 1589, STRADA, 813



Dati di superficie: Totale: 16 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito presubilmente nel 1940

C terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (██████████) a favore dell'usufruttuario ██████████ (CF BRGPTR12E10F115G) nato a MELLO (SO) il 10/05/1912
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (terreno per coltura non specializzata)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 5, superficie 240, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,24 € piano: T, intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 211, 214, 213, 155

D terreno in Zona A (centro storico) a MELLO -, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO IN ZONA A - CENTRO STORICO

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1384 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 2, superficie 90, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,35 € intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 810, 1588, 814, 813

E terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (terreno per coltura non specializzata)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 5, superficie 94, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,09 € intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974 - SCRITTURA PRIVATA del 14/06/1991 Pratica n. 81570 in atti dal 31/05/2001 VENDITA (n. 5150.3/1991)
Coerenze: ALTRO FG., 51, 50, 46

F terreno Zona C (Tessuto a prevalenza residenziale) a MELLO -, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO, ZONA C (TESSUTO A PREVALENZA RESIDENZIALE)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 565 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 99, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,33 € intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 1300, 535, 564, 566, 747
- foglio 11 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 57, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,19 € intestato a ██████████ (CF BRGNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 564, 567, 758, 747, 565

G terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (TERRENO PER COLTURA NON SPECIALIZZATA)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 05, superficie 160, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,25 € intestato a ██████████ (CF



BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 979, 12, 40, 10

H terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (TERRENO PER COLTURA NON SPECIALIZZATA)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO di classe 3, superficie 390, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,20 € intestato a () (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 170, 177, 174, 172

I terreno -Zona S3 Area per attrezzature pubbliche.. a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

TERRENO IN ZONA S3 AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO E INTERESSE PUBBLICO RELIGIOSO E GENERALE- AREA A VERDE IN PROGETTO

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 4, superficie 92, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,21 € intestato a () (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974 - SCRITTURA PRIVATA del 14/06/1991 Pratica n. 81570 in atti dal 31/05/2001 VENDITA (n. 5150.3/1991)
Coerenze: 123, STRADA, 124

J terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (TERRENO PER COLTURA NON SPECIALIZZATA) 42% - ZONA S3 AREE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO E INTERESSE PUBBLICO RELIGIOSO E GENERALE - AREA A VERDE IN PROGETTO 58%

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR di classe 3, superficie 540, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,39 € intestato a () (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974 - SCRITTURA PRIVATA del 14/06/1991 Pratica n. 81570 in atti dal 31/05/2001 VENDITA (n. 5150.3/1991)
Coerenze: 402, 471, 474, 552, 546, 469

K terreno -zona D2 (Tessuto produttivo) a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

TERRENO IN ZONA D2 TESSUTO PRODUTTIVO A PREVALENZA ARTIGIANALE

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 937 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,65 € intestato a () (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 934, 935, 1454, STRADA, 933

L

terreno agricolo a MELLO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

TERRENO AGRICOLO, ZONA E3 (TERRENO DI VERSANTE DI TUTELA ECOLOGICA E PER ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 767 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 140, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,47 € intestato a () (CF



BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 761, 768, 1703, 1705

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	341,29 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:	€ 85.519,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.519,63
Data della valutazione:	23/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile e i terreni risultano liberi, l'immobile risulta parzialmente occupato da mecerie e rifiuti vari.
in merito all'occupazione degli stessi non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 797 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Sondrio ai nn. Registro generale n. 15383 Registro particolare n. 12513, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, contro ██████████, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Ulteriori informazioni- IMPORTO EURO 68.653,58 OLTRE AD INTERESSI CONVENZIONALI AL TASSO DEL 1 2,500% A DECORRERE DALL'8 APRILE 2019 AL SALDO E SPESE.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI,



AMPLI AMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STATO E VENG A ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E SPAZI C OMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
l'immobile non è parte di un complesso condominiale.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE.

1. Impianto meccanografico del 17/07/1974 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n.17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n.560 registrato in data 02/07/1991

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

con nota Prot. 807 Mello, del 10.03.2022 SI il comune di Mello

COMUNICA che in riferimento agli immobili identificati catastalmente al Fg. 11, Map. 1574 e Map.814 Sub. 2-4-5, non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio comunale

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 MELLO -
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELLO via Bondo, della superficie commerciale di 77,285 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Immobile in oggetto risulta di vecchia costruzione (ante'67) costituito in murature di pietra e strutture orizzontali in legno. si sviluppa su tre piano ed e costituita da: piano interrato- cantina; piano primo ingresso/disimpegno, bagno, sala pranzo angolo cottura e due camere; piano secondo sottotetto non abitabile (altezza m 1,7-3,5-1,7)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 814 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA BONDO, piano: S1 - 1 - 2, intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1994 in atti dal 28/09/1998 DA CLASSARE (n. 3655.1/1994)
Coerenze: 1384, 1589, STRADA, 813
Dati di superficie: Totale: 67 m2 Totale escluse aree scoperte b): 66 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito presubilmente nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
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: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	49,00	x	100 %	=	49,00
balcone	4,70	x	30 %	=	1,41
piano sottotetto	49,00	x	45 %	=	22,05
cantina	19,30	x	25 %	=	4,83
Totale:	122,00				77,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: MELLO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI MELLO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 525,00 pari a 525,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero fabbricato.

Nella stima si considera anche il mappale 1574 (catg.F/6) - area ingresso fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,29 x 525,00 = **40.574,63**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 40.574,63
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 40.574,63

BENI IN MELLO -

**MAPPALE 1574 CATG.F/6 - ZONA A (CENTRO
STORICO)**

DI CUI AL PUNTO A1

mappale 1574 catg.F/6 - zona A (centro storico) a MELLO via Bondo per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario () (CF BRGPTR12E10F115G) nato a MELLO (SO) il 10/05/1912 Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1574 (catasto fabbricati), categoria F/6, intestato a () (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935 dal 30/10/2017 Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000 - () (CF BRGPTR12E10F115G) nato a MELLO (SO) il 10/05/1912 dal 30/10/2017 Diritto di: Usufrutto per 1000/1000, derivante da COSTITUZIONE del 30/10/2017 Pratica n. SO0090319 in atti dal 30/10/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SO0090312 DEL 30/10/2017 (n. 90312.1/2017)
La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 30/10/2017 ha: Comune: MELLO (F115) (SO) - costituito i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 1574 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 11 Particella 815

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il mappale 1574 (catg.F/6) - area ingresso fabbricato è da considerarsi nella stima del mappale fg.11 mapp.814 sub 4.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	0,00
-----------------	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00



BENI IN MELLO -
BOX SINGOLO
DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MELLO via Bondo, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

BOX A PIANO TERRA DELL'EDIFICIO MAPPALE N.814 - CON INGRESSO DIRETTO DA STRADA COMUNALE

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

- foglio 11 particella 842 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: VIA BONDO, piano: T, intestato a ██████████ (CF BRGNN35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da COSTITUZIONE del 16/06/1994 in atti dal 28/09/1998 DA CLASSARE (n. 3655.1/1994)
Coerenze: 1384, 1589, STRADA, 813
Dati di superficie: Totale: 16 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito presumibilmente nel 1940

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: MELLO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI MELLO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 412,50 pari a 412,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: MELLO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI MELLO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 525,00 pari a 525,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare, si sono considerate le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di proprietà di tutte le parti comuni dell'intero fabbricato



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	412,50	=	7.425,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.425,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.425,00
---	-------------------

BENI IN MELLO -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (██████████) a favore dell'usufruttuario ██████████ (CF BRGPTR12E10F115G) nato a MELLO (SO) il 10/05/1912
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (terreno per coltura non specializzata)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 5, superficie 240, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,24 € piano: T, intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 211, 214, 213, 155

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN MELLO -

TERRENO IN ZONA A (CENTRO STORICO)

DI CUI AL PUNTO D

terreno in Zona A (centro storico) a MELLO -, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

TERRENO IN ZONA A - CENTRO STORICO

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1384 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 2, superficie 90, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,35 € intestato a ██████████ (CF BRGNNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 810, 1588, 814, 813

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
TERRENO IN ZONA A - CENTRO STORICO	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita



Fonte di informazione: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Descrizione: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2020

Indirizzo: ZONA ATR - EURO 35; ZONA B - EURO 50; ZONA C - EURO 45; ZONA D - EURO 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.500,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.500,00
---	-------------------

BENI IN MELLO -
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (terreno per coltura non specializzata)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 5, superficie 94, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a ██████████ (CF BRGNN35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974 - SCRITTURA PRIVATA del 14/06/1991 Pratica n. 81570 in atti dal 31/05/2001 VENDITA (n. 5150.3/1991)
Coerenze: ALTRO FG., 51, 50, 46

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, si sono considerate le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.500,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.500,00
---	-------------------

BENI IN MELLO -

**TERRENO ZONA C (TESSUTO A PREVALENZA
RESIDENZIALE)**

DI CUI AL PUNTO F

terreno Zona C (Tessuto a prevalenza residenziale) a MELLO -, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

TERRENO, ZONA C (TESSUTO A PREVALENZA RESIDENZIALE)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 565 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 99, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 0,33 € intestato a ██████████ (CF BRGNN35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 1300, 535, 564, 566, 747
- foglio 11 particella 566 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 57, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,19 € intestato a ██████████ (CF BRGNN35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 564, 567, 758, 747, 565

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO IN ZONA C	99,00	x	100 %	=	99,00
TERRENO IN ZONA C	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	156,00				156,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Descrizione: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2020

Indirizzo: ZONA ATR - EURO 35; ZONA B - EURO 50; ZONA C - EURO 45; ZONA D - EURO 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare, si sono considerate le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,00	x	45,00	=	7.020,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.020,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.020,00

BENI IN MELLO -
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (TERRENO PER COLTURA NON SPECIALIZZATA)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 05, superficie 160, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,25 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 979, 12, 40, 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.500,00



BENI IN MELLO -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (TERRENO PER COLTURA NON SPECIALIZZATA)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO di classe 3, superficie 390, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,20 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 170, 177, 174, 172

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.000,00
---	-------------------



BENI IN MELLO -

**TERRENO -ZONA S3 AREA PER ATTREZZATURE
PUBBLICHE..**

DI CUI AL PUNTO I

terreno -Zona S3 Area per attrezzature pubbliche.. a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

TERRENO IN ZONA S3 AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO E INTERESSE PUBBLICO RELIGIOSO E GENERALE- AREA A VERDE IN PROGETTO

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 4, superficie 92, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,21 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974 - SCRITTURA PRIVATA del 14/06/1991 Pratica n. 81570 in atti dal 31/05/2001 VENDITA (n. 5150.3/1991)
Coerenze: 123, STRADA, 124

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo. Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**



BENI IN MELLO -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
TERRENO AGRICOLO, ZONA E2 (TERRENO PER COLTURA NON SPECIALIZZATA) 42% -
ZONA S3 AREE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO E INTERESSE PUBBLICO
RELIGIOSO E GENERALE - AREA A VERDE IN PROGETTO 58%

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR di classe 3, superficie 540, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 1,39 € intestato a () (CF BRGNNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974 - SCRITTURA PRIVATA del 14/06/1991 Pratica n. 81570 in atti dal 31/05/2001 VENDITA (n. 5150.3/1991)
Coerenze: 402, 471, 474, 552, 546, 469

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.000,00



BENI IN MELLO -

TERRENO -ZONA D2 (TESSUTO PRODUTTIVO)

DI CUI AL PUNTO K

terreno -zona D2 (Tessuto produttivo) a MELLO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

TERRENO IN ZONA D2 TESSUTO PRODUTTIVO A PREVALENZA ARTIGIANALE

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 937 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,65 € intestato a ██████████ (CF BRGNNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 934, 935, 1454, STRADA, 933

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.500,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.500,00
---	-------------------



BENI IN MELLO -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a MELLO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

TERRENO AGRICOLO, ZONA E3 (TERRENO DI VERSANTE DI TUTELA ECOLOGICA E PER ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 767 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 140, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 0,47 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 23/02/1974
Coerenze: 761, 768, 1703, 1705

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.000,00
---	-------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero fabbricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di MELLO, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

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	appartamento	77,29	0,00	40.574,63	40.574,63
	mappale 1574 catg.F/6				
A1	- zona A (centro storico)	0,00	0,00	0,00	0,00
B	box singolo	18,00	0,00	7.425,00	7.425,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	3.500,00	0,00
	terreno in Zona A				
D	(centro storico)	90,00	0,00	4.500,00	4.500,00



E	terreno agricolo	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
F	terreno Zona C (Tessuto a prevalenza residenziale)	156,00	0,00	7.020,00	7.020,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
H	terreno agricolo	0,00	0,00	6.000,00	6.000,00
I	terreno -Zona S3 Area per attrezzature pubbliche..	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
J	terreno agricolo	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
K	terreno -zona D2 (Tessuto produttivo)	0,00	0,00	4.500,00	4.500,00
L	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				89.019,63 €	85.519,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In merito alla divisibilità dei beni, gli stessi sono da considerarsi divisibili per lotto e corpo, così come definito in perizia, in quanto unità immobiliari autonome.

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: **€ 85.519,63**

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: **€ 85.519,63**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ZTNA - AREA DI PREGIO NATURALISTICO-PAESAGGISTICO a CIVO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO; ZTNA - AREA DI PREGIO NATURALISTICO-PAESAGGISTICO DI SAN BERNARDO E DI SAN AGOSTINO; + PARTICELLA INTERESSATA DA VIABILITA' PUBBLICA STRADA COMUNALE.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 280, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,65 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 17/07/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5151.1/1991 in atti dal 0
Coerenze: 445, 545, 544, 541

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	23/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
in merito all'occupazione degli stessi non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 797 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Sondrio ai nn. Registro generale n. 15383 Registro particolare n. 12513, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, contro ██████████, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Ulteriori informazioni- IMPORTO EURO 68.653,58 OLTRE AD INTERESSI CONVENZIONALI AL TASSO DEL 1 2,500% A DECORRERE DALL'8 APRILE 2019 AL SALDO E SPESE.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STATO E VENG A ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

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:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE.

1. Impianto meccanografico del 17/07/1974 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n.17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n.560 registrato in data 02/07/1991

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE.

1. Impianto meccanografico del 17/07/1974 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n.17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n.560 registrato in data 02/07/1991

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVO -

ZTNA - AREA DI PREGIO NATURALISTICO- PAESAGGISTICO

DI CUI AL PUNTO A

ZTNA - AREA DI PREGIO NATURALISTICO-PAESAGGISTICO a CIVO - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████) TERRENO; ZTNA - AREA DI PREGIO NATURALISTICO-PAESAGGISTICO DI SAN BERNARDO E DI SAN AGOSTINO; + PARTICELLA INTERESSATA DA VIABILITA' PUBBLICA STRADA COMUNALE.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 543 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 280, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,65 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 17/07/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5151.1/1991 in atti dal 0 Coerenze: 445, 545, 544, 541

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare, si sono considerate le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio , conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio , ufficio tecnico di Civo , agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare

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	ZTNA - AREA DI PREGIO NATURALISTICO-	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00



PAESAGGISTICO		
	4.000,00 €	4.000,00 €

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: € 4.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****ripostiglio - C/2 magazzino e locale deposito** a TRAONA via Vanoni, della superficie commerciale di 89,31 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Immobile in oggetto risulta di vecchia costruzione (ante'67) costituito in murature di pietra e strutture orizzontali in legno. L'immobile è stato oggetto di rifacimento del tetto nell'anno 2003; si sviluppa su due piani ed è costituita da: piano terra - ripostiglio; piano primo ripostiglio. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta totalmente al rustico, privo di impianti e pertanto non agibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,25- (5,45-6,4-5,45). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 239 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 110 mq, rendita 124,98 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Vanoni, piano: T-1-2, intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da COSTITUZIONE del 22/08/2007 Pratica n. SO0160063 in atti dal 22/08/2007 COSTITUZIONE (n. 6542.1/2007) - 1. Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR S
Dati di superficie: Totale: 129 m

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2003.

B terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA FORESTALE)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO di classe 3, superficie 55, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,28 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 6. Atto del 10/04/2013 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 75174 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 3344.2/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/04/2013

C terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 1, superficie 140, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 1,01 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5152.1/1991 in atti dal 0
Coerenze: 375, 379,377,371
- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 1, superficie 140, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 1,01 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA



Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5152.1/1991 in atti dal 0
Coerenze: 374, 379,376,371

- foglio 10 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 1, superficie 77, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,56 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5152.1/1991 in atti dal 0
Coerenze: STRADA, 379,375,371

D terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA FORESTALE)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe 2, superficie 80, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,03 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: 188, 198,ADDA.152
- foglio 25 particella 177 (catasto terreni), porzione AA-AB, qualita/classe PRATO 2 - SEMINATIVO 4, superficie 250, reddito agrario 1,04 € reddito dominicale 0,98 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: STRADA, 199, 188, 176

E terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA FORESTALE)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 475 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO di classe 4, superficie 150, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,66 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: 473,476,477,444

F terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 2, superficie 320, reddito agrario 1,57 € reddito dominicale 1,40 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 3. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: ALTRO FG.,32,34,31

G terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:



- foglio 25 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 510, reddito agrario 1,45 € reddito dominicale 2,11 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: strada, 197, strada, 113

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.393,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.393,00
Data della valutazione:	23/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile e i terreni risultano liberi, l'immobile risulta parzialmente occupato da mecerie e rifiuti vari.
in merito all'occupazione degli stessi non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 797 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Sondrio ai nn. Registro generale n. 15383 Registro particolare n. 12513, a favore di BANCA POPOLARE DI



SONDRIO, contro ██████████, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Ulteriori informazioni- IMPORTO EURO 68.653,58 OLTRE AD INTERESSI CONVENZIONALI AL TASSO DEL 1 2,500% A DECORRERE DALL'8 APRILE 2019 AL SALDO E SPESE.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STATO E VENG A ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

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:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE.

1. Impianto meccanografico del 17/07/1974 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n.17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n.560 registrato in data 02/07/1991

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di PERMUTA (dal 10/04/2013), con atto stipulato il 10/04/2013 a firma di RAPELLA PAOLO ai nn. Repertorio n. 75174 di repertorio, trascritto il 15/04/2013 a Sondrio ai nn. Registro generale n. 4132 Registro particolare n. 3344.

-COSTITUZIONE del 16/06/1994 in atti dal 28/09/1998 DA CLASSARE (n. 3655.1/1994). - Atto del 10/04/2013 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 75174 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.3344.2/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/04/2013 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune L330 - TRAONA (SO) Catasto TERRENI Foglio 6 Particella 213 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 55 centiare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. D.I.A. N.1139 DEL 29.03.2003, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di RIFACIMENTO TETTO. - RIMOZIONE COPERTURA RESISTENTE E REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA E MANTO DI COPERTURA, presentata il 29/03/2003 con il n. N.1139 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TSC2 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle tavole di progetto il sopralluogo ha evidenziato: -assenza della soletta del piano secondo e della soletta del piano sottotetto, la muratura di spina e il diverso posizionamento delle aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria edilizia: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale il sopralluogo ha evidenziato: -assenza della soletta del piano secondo, la muratura di spina e il diverso posizionamento delle aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito della sanatoria prevista pratica di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRAONA -

RIPOSTIGLIO - C/2 MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio - C/2 magazzino e locale deposito a TRAONA via Vanoni, della superficie commerciale di 89,31 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Immobile in oggetto risulta di vecchia costruzione (ante'67) costituito in murature di pietra e strutture orizzontali in legno. L'immobile è stato oggetto di rifacimento del tetto nell'anno 2003; si sviluppa su due piani ed è costituita da: piano terra - ripostiglio; piano primo ripostiglio. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta totalmente al rustico, privo di impianti e pertanto non agibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,25- (5,45-6,4-5,45). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 239 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 110 mq, rendita 124,98 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Vanoni, piano: T-1-2, intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da COSTITUZIONE del 22/08/2007 Pratica n. SO0160063 in atti dal 22/08/2007 COSTITUZIONE



(n. 6542.1/2007) - 1. Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR S
Dati di superficie: Totale: 129 m

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RIPOSTIGLIO PT	42,75	x	100 %	=	42,75
BALCONI	12,70	x	30 %	=	3,81
RIPOSTIGLIO P1	42,75	x	100 %	=	42,75
Totale:	98,20				89,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: TRAONA Fascia/zona: Centrale/PIAZZA CADUTI, VIA



SENATORE EZIO VANONI, VIA ROMA, VIA PONTE DI GANDA, VIA ARMANDO TORRI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 400,00 pari a 400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 300,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare, si sono considerate le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

Nella stima in oggetto non è stata considerata il piano secondo in quanto non presente; la soletta del piano secondo è unicamente indicata nella planimetria catastale e nel progetto DIA 2003. La stima viene redatta in base allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,31	x	300,00	=	26.793,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 26.793,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 26.793,00
---	--------------------

BENI IN TRAONA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA FORESTALE)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO di classe 3, superficie 55, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,28 € intestato a ██████████ (CF BRGNN35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 6. Atto del 10/04/2013 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 75174 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 3344.2/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/04/2013



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, si sono considerate le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.000,00
---	-------------------

BENI IN TRAONA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 1, superficie 140, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 1,01 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5152.1/1991 in atti dal 0 Coerenze: 375, 379,377,371
- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 1, superficie 140, reddito agrario 0,83 € reddito dominicale 1,01 € intestato a ██████████ (CF



BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5152.1/1991 in atti dal 0
Coerenze: 374, 379,376,371

- foglio 10 particella 374 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 1, superficie 77, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,56 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 5152.1/1991 in atti dal 0
Coerenze: STRADA, 379,375,371

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.500,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.500,00
---	-------------------

BENI IN TRAONA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D



terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA - AMBITI
DESTINATI ALL'ATTIVITA FORESTALE)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe 2, superficie 80, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,03 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: 188, 198, ADDA.152
- foglio 25 particella 177 (catasto terreni), porzione AA-AB, qualita/classe PRATO 2 - SEMINATIVO 4, superficie 250, reddito agrario 1,04 € reddito dominicale 0,98 € intestato a ██████████ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: STRADA, 199, 188, 176

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.500,00**



BENI IN TRAONA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (■■■■■■■■■)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA FORESTALE)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 475 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO di classe 4, superficie 150, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 0,66 € intestato a ■■■■■■■■■ (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: 473,476,477,444

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.000,00
---	-------------------



BENI IN TRAONA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe PRATO di classe 2, superficie 320, reddito agrario 1,57 € reddito dominicale 1,40 € intestato a [REDACTED] (CF BRGNNA35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 3. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: ALTRO FG.,32,34,31

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	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
---	-------------------

BENI IN TRAONA -



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TRAONA - per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
TERRENO AGRICOLO (ZONA A.A. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA AGRICOLA)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 510, reddito agrario 1,45 € reddito dominicale 2,11 € intestato a ██████████ (CF BRGNN35P64F115K) nata a MELLO (SO) il 24/09/1935, derivante da Impianto meccanografico del 04/12/1974 - 2. Atto del 14/06/1991 Pubblico ufficiale DR. P. RAPELLA Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 17826 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione n. 560 registrato in data 02/07/1991
Coerenze: strada, 197, strada, 113

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Traona, agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio



mercato immobiliare

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	ripostiglio - C/2 magazzino e locale deposito	89,31	0,00	26.793,00	26.793,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	3.500,00	3.500,00
E	terreno agricolo	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
F	terreno agricolo	0,00	0,00	4.800,00	4.800,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				51.593,00 €	51.593,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In merito alla divisibilità dei beni, gli stessi sono da considerarsi divisibili per lotto e corpo, così come definito in perizia, in quanto unità immobiliari autonome.

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

€ 5.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 46.393,00

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: € 46.393,00

data 23/03/2022

il tecnico incaricato
GEOMETRA CARLO BORDONI

