



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Carlo Camnasio

CUSTODE:
I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO BORDONI

CF:BRDMRC82H14I8290

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

fax: 0342496081

email: marco.bordoni82@gmail.com

PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **54,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di appartamento di 3,5 vani, posto al piano terra del edificio mappale 610. Si compone di soggiorno/cottura, camera da letto e bagno, all'esterno è presente una terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento e gravata, in parte, da servitù di passo pedonale per consentire l'accesso alle restanti unità. Tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.14 m..Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/07/2009 pratica n. SO0089242 in atti dal 01/07/2009 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6260.1/2009) e successive
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, mappale 611, strada provinciale n. 9, sub. 11. L'intero fabbricato da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 611, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.870,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.800,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
sopralluogo effettuato in data 07/12/2022



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 27/11/2009 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 11471/14571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a fg. 34 mappali 610 sub. 8 e 611 sub. 2.

LA SOCIETA' ' SI E' RISERVATA, CON L'ESPRESSO CONSENSO DELLA SOCIETA' , IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE: - SULL'AREA IN CONTRATTO DISTINTA CON LA PARTICELLA 611 SUB. 2, - SU DI UNA PORZIONE DEL TERRAZZO D'ACCESSO FACENTE PARTE DEL MAGGIOR CORPO DISTINTO AL FOGLIO 34 PARTICELLA 610 SUBALTERNO 8, PORZIONE DELLA LARGHEZZA DI CIRCA MT. 1,00 E COSTITUENTE IL PROLUNGAMENTO IDEALE DELLA SCALETTA DI ACCESSO, IL TUTTO AL FINE DI ACCEDERE PEDONALMENTE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI RIMASTE DI SUA PROPRIETA' FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DISTINTO CON LA PARTICELLA 610 E DELLA COSTRUZIONE DISTINTA CON LA PARTICELLA 611, COSTITUENDO DI CONSEGUENZA LA RELATIVA SERVITU' PERPETUA A CARICO DELLE PARTICELLA 611 SUB. 2 E 610 SUB. 8 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ' , ED A FAVORE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI DISTINTE CON LA PARTICELLA 610 SUBALTERNI 6, 7 E DA 13 A 28, E CON LA PARTICELLA 611 SUBALTERNI 1 E 3.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 679/4825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:	
Immobile ricadente in vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 comma c).	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 115192 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 11469

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1999 fino al 10/09/2002), con atto stipulato il 30/12/1999 a firma di Notaio Alberto Vladimiro Capasso ai nn. 40821 di repertorio, registrato il 14/08/2000 a Sondrio ai nn. 7306.

Il titolo è riferito solamente a foglio 34 mappale 610 subalterni 1-2-3-4-5 e foglio 34 mappale 611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Notaio Alberto Vladimiro Capasso ai nn. 52460 di repertorio, registrato il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 11443

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 6191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio ai nn. 7582

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **113/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, presentata il 20/06/2002, rilasciata il 17/10/2002 con il n. 2862 di protocollo.

RILASCIATA IN DATA 24.06.2002 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 11/2002

Denuncia inizio attività N. **54/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI VARIANTE IN C.O., presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo

Permesso di costruire N. **98/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, presentata il 27/06/2005 con il n. 3376 di protocollo.



TRATTASI DI PERMESSO DI COSTRUIRE A VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 113/2002 E DELLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA DIA 54/2004

Denuncia inizio attività N. **133/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI LIEVE ENTITA' AUTORIZZATE CON C.E. N. 113/2002 E D.I.A. 54/2004, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 19/08/2013 con il n. 5910 di protocollo.

RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 24.11.2009 PROT. 6251 RIFERITA AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 34 MAPPALE 610 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 AL PIANO TERRA.

Denuncia di inizio attività N. **61/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI LIEVE ENTITA' GIA' AUTORIZZATE CON C.E. 113/2002, D.I.A. 54/2004, D.I.A. PROT. N. 6062 DEL 27.12.2006, presentata il 10/05/2008 con il n. 2298 di protocollo, agibilità del 19/08/2013 con il n. 5910 di protocollo.

RILASCIATA IN DATA 04.07.2008 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 7/2008 POI VOLTURATA IN DATA 24.11.2008 IN AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 10/2008 - RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 24.11.2009 PROT. 6251 RIFERITA AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 34 MAPPALE 610 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 AL PIANO TERRA.

Denuncia di inizio attività N. **166/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A D.I.A. OPERE DI LIEVE ENTITA' GIA' AUTORIZZATE CON C.E. N. 113/2002, D.I.A. N. 54/2004 E D.I.A. PROT. N. 6062 DEL 27/12/2006, presentata il 17/12/2009 con il n. 6749 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT (variante 1) approvato dal Comune di Ardenno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2011, efficace dal 24.10.2012, l'immobile ricade in zona PAE02 - Terrazzamenti per il 92% della sup. totale, area fluviale e/o stradale per 8% della sup. totale, PAE09 per 7.06% della sup. totale, strade esistenti per il 7.06% della sup. totale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 delle N.T.A. . L'immobile ricade inoltre in ambito assoggettato al D.Lgs. 42.2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: art. 15 delle NTA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **54,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di appartamento di 3,5 vani, posto al piano terra del edificio mappale 610. Si compone di soggiorno/cottura, camera da letto e bagno, all'esterno è presente una terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento e gravata, in parte, da servitù di passo pedonale per consentire l'accesso alle restanti unità. Tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.14 m..Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/07/2009 pratica n. SO0089242 in atti dal 01/07/2009 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6260.1/2009) e successive
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, mappale 611, strada provinciale n. 9, sub. 11. L'intero fabbricato da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 611, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, di cui ai lotti 1-2-3 delle presente relazione, è in comune di Ardenno in via Giuseppe Garibaldi in fregio alla strada provinciale n. 9 della Val Masino. Si tratta di un edificio edificato presumibilmente negli anni '40, nell'ambito delle attività di realizzazione degli impianti idroelettrici di Val Masino, un tempo di proprietà di Enel s.p.a.. Si



sviluppa su cinque piani di cui quattro fuori terra e si compone di 20 unità di tipo abitativo ricavate a partire dal 2002 a seguito della ristrutturazione dell'intero complesso. Adiacenti al fabbricato, sul mappale 611, sono stati ricavati posti auto coperti e posti auto scoperti. I subalterni oggetto della presente relazione sono tre appartamenti posti al piano terra ai quali si accede dalle terrazze/camminamenti sul fronte sud/ovest.

L'unità di cui al presente lotto è un appartamento di 3,5 vani, posto al piano terra, si compone di soggiorno/cottura, camera da letto e bagno, all'esterno è presente una terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento e gravata, in parte, da servitù di passo pedonale per consentire l'accesso alle restanti unità. Le finiture interne sono di buona qualità, sono presenti i comuni impianti tecnologici, pavimenti di ceramica, serramenti esterni in legno doppi vetri, porte interne in legno di abete, radiatori in tubolari di acciaio tipo Irsap Tesi. Si segnala infine che tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749.

Unità priva di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
MAPPALE 610 SUB 8 - APPARTAMENTO	46,00	x 100 %	= 46,00
MAPPALE 610 SUB. 8 - TERRAZZA E AREE ESTERNE	25,00	x 30 %	= 7,50
MAPPALE 610 SUB. 8 - TERRAZZA E AREE ESTERNE	8,00	x 10 %	= 0,80
Totale:	79,00		54,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/12/2022

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: bilocale in zona centro completamente ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:



Prezzo: 53.000,00 pari a 929,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: bilocale ristrutturato termoautonomo

Indirizzo: via Cavour, 10

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: quotazione riferita ad abitazioni civili, stato conservativo NORMALE

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: quotazione riferita ad abitazioni civili, stato conservativo OTTIMO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 900,00 €/mq. ed un massimo di 1.000,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 900,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,30	x	900,00	=	48.870,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 48.870,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 48.870,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono



risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	54,30	0,00	48.870,00	48.870,00
				48.870,00 €	48.870,00 €

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: **€ 48.870,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 70,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **42,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di appartamento di 2,5 vani, posto al piano terra del edificio mappale 610. Si compone di soggiorno/cottura, ripostiglio e bagno, all'esterno è presente una porzione di terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento. Tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.14 m..Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/07/2009 pratica n. SO0089242 in atti dal 01/07/2009 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6260.1/2009) e successive
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 12, strada provinciale n. 9, sub. 10. L'intero fabbricato da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 611, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.473,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.400,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
sopralluogo effettuato in data 07/12/2022

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 679/4825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:

Immobile ricadente in vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 comma c).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 115192 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 11469



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1999 fino al 10/09/2002), con atto stipulato il 30/12/1999 a firma di Notaio Alberto Vladimiro Capasso ai nn. 40821 di repertorio, registrato il 14/08/2000 a Sondrio ai nn. 7306.

Il titolo è riferito solamente a foglio 34 mappale 610 subalterni 1-2-3-4-5 e foglio 34 mappale 611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Notaio Alberto Vladimiro Capasso ai nn. 52460 di repertorio, registrato il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 11443

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 6191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio ai nn. 7582

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **113/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, presentata il 20/06/2002, rilasciata il 17/10/2002 con il n. 2862 di protocollo.

RILASCIATA IN DATA 24.06.2002 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 11/2002

Denuncia inizio attività N. **54/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI VARIANTE IN C.O., presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo

Permesso di costruire N. **98/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, presentata il 27/06/2005 con il n. 3376 di protocollo.
TRATTASI DI PERMESSO DI COSTRUIRE A VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 113/2002 E DELLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA DIA 54/2004

Denuncia inizio attività N. **133/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI LIEVE ENTITA' AUTORIZZATE CON C.E. N. 113/2002 E D.I.A. 54/2004, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 19/08/2013 con il n. 5910 di protocollo.

RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 24.11.2009 PROT. 6251 RIFERITA AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 34 MAPPALE 610 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 AL PIANO TERRA.

Denuncia di inizio attività N. **61/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI LIEVE ENTITA' GIA' AUTORIZZATE CON C.E. 113/2002, D.I.A. 54/2004, D.I.A. PROT. N. 6062 DEL 27.12.2006, presentata il 10/05/2008 con il n. 2298 di protocollo, agibilità del 19/08/2013 con il n. 5910 di protocollo.

RILASCIATA IN DATA 04.07.2008 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 7/2008 POI VOLTURATA IN DATA 24.11.2008 IN AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 10/2008 - RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 24.11.2009 PROT. 6251 RIFERITA AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 34 MAPPALE 610 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 AL PIANO TERRA.

Denuncia di inizio attività N. **166/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A D.I.A. OPERE DI LIEVE ENTITA' GIA' AUTORIZZATE CON C.E. N. 113/2002, D.I.A. N. 54/2004 E D.I.A. PROT. N. 6062 DEL 27/12/2006, presentata il 17/12/2009 con il n. 6749 di



protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT (variante 1) approvato dal Comune di Ardenno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2011, efficace dal 24.10.2012, l'immobile ricade in zona PAE02 - Terrazzamenti per il 92% della sup. totale, area fluviale e/o stradale per 8% della sup. totale, PAE09 per 7.06% della sup. totale, strade esistenti per il 7.06% della sup. totale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 delle N.T.A. . L'immobile ricade inoltre in ambito assoggettato al D.Lgs. 42.2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: art. 15 delle NTA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **42,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di appartamento di 2,5 vani, posto al piano terra del edificio mappale 610. Si compone di soggiorno/cottura, ripostiglio e bagno, all'esterno è presente una porzione di terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento. Tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.14 m..Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/07/2009 pratica n. SO0089242 in atti dal 01/07/2009 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO



URBANO (n. 6260.1/2009) e successive

Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 12, strada provinciale n. 9, sub. 10. L'intero fabbricato da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 611, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, di cui ai lotti 1-2-3 delle presente relazione, è in comune di Ardenno in via Giuseppe Garibaldi in fregio alla strada provinciale n. 9 della Val Masino. Si tratta di un edificio di edificato presumibilmente negli anni '40, nell'ambito delle attività di realizzazione degli impianti idroelettrici di Val Masino, un tempo di proprietà di Enel spa. Si sviluppa su cinque piani di cui quattro fuori terra e si compone di 20 unità di tipo abitativo ricavate a partire dal 2002 a seguito della ristrutturazione dell'intero complesso. Adiacenti al fabbricato, sul mappale 611, sono stati ricavati posti auto coperti e posti auto scoperti. I subalterni oggetto della presente relazione sono tre appartamenti posti al piano terra ai quali si accede dalle terrazze poste sul fronte sud/ovest.

L'unità di cui al presente lotto è un appartamento di 2,5 vani, posto al piano terra, si compone di soggiorno/cottura, ripostiglio e bagno, all'esterno è presente una porzione di terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento. Le finiture interne interne sono di buona qualità, sono presenti i comuni impianti tecnologici, pavimenti di ceramica, serramenti esterni in legno doppi vetri, porte interne in legno di abete, radiatori in acciaio tipo Irsap Tesi. Per poter accedere alla presente unità occorre transitare dalle terrazze altrui sub. 8-9-10-12. Si segnala infine che tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749.

Unità priva di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



MAPPALE 610 SUB. 11 - APPARTAMENTO	41,20	x	100 %	=	41,20
MAPPALE 610 SUB. 11 - TERRAZZA	5,16	x	30 %	=	1,55
Totale:	46,36				42,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/12/2022

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: bilocale in zona centro completamente ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 929,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: bilocale ristrutturato termoautonomo

Indirizzo: via Cavour, 10

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: quotazione riferita ad abitazioni civili, stato conservativo NORMALE

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: quotazione riferita ad abitazioni civili, stato conservativo OTTIMO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio



rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 900,00 €/mq. ed un massimo di 1.000,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 900,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,75 x 900,00 = **38.473,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.473,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.473,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	42,75	0,00	38.473,20	38.473,20



38.473,20 €

38.473,20 €

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: € 38.473,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 73,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **55,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di appartamento di 3 vani, posto al piano terra del edificio mappale 610. Si compone di soggiorno/cottura, camera da letto e bagno, all'esterno è presente una terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento e sulla quale è presente un gazebo in legno. Tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749. Completa il lotto l'area urbana censita al medesimo foglio di mappa particella 611 subalterno 2, unità gravata di servitù di passo pedonale al fine di consentire l'accesso alle restanti unità del mappale 611.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/07/2009 pratica n. SO0089242 in atti dal 01/07/2009 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6260.1/2009) e successive
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 9, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609. L'intero fabbricato da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 611, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609.
- foglio 34 particella 611 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/06/2005 Pratica n. SO0054035 in atti dal 10/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1642.1/2005)
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: mappale 610, terrapieno, sub. 5, sub. 4, strada provinciale n. 9.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

B **area urbana** a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di area urbana gravata da di passo pedonale al fine di accedere agli ex. subalterni 1 e 3 del mappale 611.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 611 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/06/2005 Pratica n. SO0054035 in atti dal 10/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1642.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 610, strada/terrapieno, sub. 5, sub. 4, strada provinciale n. 9



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,29 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:	€ 51.923,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.900,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
sopralluogo effettuato in data 07/12/2022

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 27/11/2009 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 11471/14571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a fg. 34 mappali 610 sub. 8 e 611 sub. 2.

LA SOCIETA' ' SI E' RISERVATA, CON L'ESPRESSO CONSENSO DELLA SOCIETA' IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE: - SULL'AREA IN CONTRATTO DISTINTA CON LA PARTICELLA 611 SUB. 2, - SU DI UNA PORZIONE DEL TERRAZZO D'ACCESSO FACENTE PARTE DEL MAGGIOR CORPO DISTINTO AL FOGLIO 34 PARTICELLA 610 SUBALTERNO 8, PORZIONE DELLA LARGHEZZA DI CIRCA MT. 1,00 E COSTITUENTE IL PROLUNGAMENTO IDEALE DELLA SCALETTA DI ACCESSO, IL TUTTO AL FINE DI ACCEDERE PEDONALMENTE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI RIMASTE DI SUA PROPRIETA' FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DISTINTO CON LA PARTICELLA 610 E DELLA COSTRUZIONE DISTINTA CON LA PARTICELLA 611, COSTITUENDO DI CONSEGUENZA LA RELATIVA SERVITU' PERPETUA A CARICO DELLE PARTICELLA 611 SUB. 2 E 610 SUB. 8 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ') ED A FAVORE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI DISTINTE CON LA PARTICELLA 610 SUBALTERNI 6, 7 E DA 13 A 28, E CON LA PARTICELLA 611 SUBALTERNI 1 E 3.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 679/4825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:

Immobile ricadente in vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 comma c).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 115192 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 11469

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1999 fino al 10/09/2002), con atto stipulato il 30/12/1999 a firma di Notaio Alberto Vladimiro Capasso ai nn. 40821 di repertorio, registrato il 14/08/2000 a Sondrio ai nn. 7306.

Il titolo è riferito solamente a foglio 34 mappale 610 subalterni 1-2-3-4-5 e foglio 34 mappale 611

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Notaio Alberto Vladimiro Capasso ai nn. 52460 di repertorio, registrato il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 11443

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 6191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008



fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio ai nn. 7582

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **113/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, presentata il 20/06/2002, rilasciata il 17/10/2002 con il n. 2862 di protocollo.

RILASCIATA IN DATA 24.06.2002 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 11/2002

Denuncia inizio attività N. **54/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI VARIANTE IN C.O., presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo

Permesso di costruire N. **98/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RECUPERO DEL PIANO SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, presentata il 27/06/2005 con il n. 3376 di protocollo. TRATTASI DI PERMESSO DI COSTRUIRE A VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 113/2002 E DELLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA DIA 54/2004

Denuncia inizio attività N. **133/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI LIEVE ENTITA' AUTORIZZATE CON C.E. N. 113/2002 E D.I.A. 54/2004, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 19/08/2013 con il n. 5910 di protocollo.

RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 24.11.2009 PROT. 6251 RIFERITA AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 34 MAPPALE 610 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 AL PIANO TERRA.

Denuncia di inizio attività N. **61/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI LIEVE ENTITA' GIA' AUTORIZZATE CON C.E. 113/2002, D.I.A. 54/2004, D.I.A. PROT. N. 6062 DEL 27.12.2006, presentata il 10/05/2008 con il n. 2298 di protocollo, agibilità del 19/08/2013 con il n. 5910 di protocollo.

RILASCIATA IN DATA 04.07.2008 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 7/2008 POI VOLTURATA IN DATA 24.11.2008 IN AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 10/2008 - RICHIESTA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 24.11.2009 PROT. 6251 RIFERITA AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 34 MAPPALE 610 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 AL PIANO TERRA.

Denuncia di inizio attività N. **166/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A D.I.A. OPERE DI LIEVE ENTITA' GIA' AUTORIZZATE CON C.E. N. 113/2002, D.I.A. N. 54/2004 E D.I.A. PROT. N. 6062 DEL 27/12/2006, presentata il 17/12/2009 con il n. 6749 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT (variante 1) approvato dal Comune di Ardenno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2011, efficace dal 24.10.2012, l'immobile ricade in zona PAE02 - Terrazzamenti per il 92% della sup. totale, area fluviale e/o stradale per 8% della sup. totale, PAE09 per 7.06% della sup. totale, strade esistenti per il 7.06% della sup. totale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 delle N.T.A. . L'immobile ricade inoltre in ambito assoggettato al D.Lgs. 42.2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: art. 15 delle NTA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **55,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di appartamento di 3 vani, posto al piano terra del edificio mappale 610. Si compone di soggiorno/cottura, camera da letto e bagno, all'esterno è presente una terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento e sulla quale è presente un gazebo in legno. Tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro tramite porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749. Completa il lotto l'area urbana censita al medesimo foglio di mappa particella 611 subalterno 2, unità gravata di servitù di passo pedonale al fine di consentire l'accesso alle restanti unità del mappale 611.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/07/2009 pratica n. SO0089242 in atti dal 01/07/2009 AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6260.1/2009) e successive
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 9, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609. L'intero fabbricato da nord in senso orario: strada vicinale, mappale 611, strada provinciale n. 9, mappali 952 e 609.
- foglio 34 particella 611 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/06/2005 Pratica n. SO0054035 in atti dal 10/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1642.1/2005)
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: mappale 610, terrapieno, sub. 5, sub. 4, strada provinciale n. 9.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, di cui ai lotti 1-2-3 delle presente relazione, è in comune di Ardenno in via Giuseppe Garibaldi in fregio alla strada provinciale n. 9 della Val Masino. Si tratta di un edificio di edificato presumibilmente negli anni '40, nell'ambito delle attività di realizzazione degli impianti idroelettrici di Val Masino, un tempo di proprietà di Enel spa. Si sviluppa su cinque piani di cui quattro fuori terra e si compone di 20 unità di tipo abitativo ricavate a partire dal 2002 a seguito della ristrutturazione dell'intero complesso. Adiacenti al fabbricato, sul mappale 611, sono stati ricavati posti auto coperti e posti auto scoperti. I subalterni oggetto della presente relazione sono tre appartamenti posti al piano terra ai quali si accede dalle terrazze poste sul fronte sud.

L'unità di cui al presente lotto è un appartamento di 3 vani, posto al piano terra, si compone di soggiorno/cottura, camera da letto e bagno, all'esterno è presente una porzione di terrazza di proprietà dalla quale si accede all'appartamento. Le finiture interne sono di buona qualità, sono presenti i comuni impianti tecnologici, pavimenti di ceramica, serramenti esterni in legno doppi vetri, porte interne in legno di abete, radiatori in acciaio. Sulla terrazza è presente un gazebo ed un tavolo in legno. Nell'angolo sud/ovest dell'edificio sono installate due telecamere di videosorveglianza. All'interno dell'unità, nella camera da letto, vi è un evidente problema di infiltrazioni causate da un condotto interrato esterno nel quale scorre acqua. Si segnala infine che tutte le unità al piano terra sono comunicanti tra loro da porte interne realizzate con P.E. 166/2009 protocollo 6749. Completa il lotto l'area urbana censita al medesimo foglio di mappa particella 611 subalterno 2, unità gravata di servitù di passo pedonale al fine di consentire l'accesso alle restanti unità del mappale 611.

Unità priva di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
MAPPALE 610 SUB. 12 - APPARTAMENTO	45,34	x 100 %	= 45,34
MAPPALE 610 SUB. 12 -			



TERRAZZA	25,00	x	30 %	=	7,50
MAPPALE 610 SUB. 12 - TERRAZZA	24,53	x	10 %	=	2,45
Totale:	94,87				55,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/12/2022

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: bilocale in zona centro completamente ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 929,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: bilocale ristrutturato termoautonomo

Indirizzo: via Cavour, 10

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: quotazione riferita ad abitazioni civili, stato conservativo NORMALE

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: quotazione riferita ad abitazioni civili, stato conservativo OTTIMO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio



rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 900,00 €/mq. ed un massimo di 1.000,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 900,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,29 x 900,00 = **49.763,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.763,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.763,70**

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

area urbana a ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
trattasi di area urbana gravata da di passo pedonale al fine di accedere agli ex. subalterni 1 e 3 del mappale 611.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 611 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da COSTITUZIONE del 10/06/2005 Pratica n. SO0054035 in atti dal 10/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1642.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 610, strada/terrapieno, sub. 5, sub. 4, strada provinciale n. 9

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di area urbana gravata da di passo pedonale al fine di accedere agli ex. subalterni 1 e 3 del mappale 611. Sviluppa una superficie catastale pari a 24 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 611 sub. 2 (area	24,00	x	100 % = 24,00



urbana)		
Totale:	24,00	24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 900,00 €/mq. ed un massimo di 1.000,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 900,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 90,00 = **2.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	55,29	0,00	49.763,70	49.763,70
B	area urbana	24,00	0,00	2.160,00	2.160,00
				51.923,70 €	51.923,70 €

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: **€ 51.923,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 23,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a ARDENNO VIA MAGIASCA 18, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di box auto (doppio) posto al piano interrato dell'edificio mappale 476. L'accesso avviene dai subalterni 21 e 22 (bcnc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 476 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA n. 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/09/2018 pratica SO004975 in atti dal 06/09/2018
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 15, b.c.n.c. subalterni 22 e 21, sub. 10, terrapieno. L'intero edificio da nord in senso orario: strada comunale, mappali 817, 820, 821, 822, 816, 814, 813.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1999.

B **accesso carraio (area urbana)** a ARDENNO VIA MAGIASCA 18, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di accesso carraio alle unità subalterni 9-10-11-12-14-15-16-21(b.c.n.c.)-22 (b.c.n.c.)

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 814 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/10/2000 Pratica n. 166498 in atti dal 28/10/2000 AREE URBANE (n. 2197.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 476, 816, 815, 812 e 813

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.850,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



sopralluogo effettuato in data 12/01/2023 beni occupati da soggetto terzo in assenza di titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2012), con atto stipulato il 24/02/2012 a firma di Notaio Enrico Chiodo Daelli ai nn. 179795 di repertorio, registrato il 09/03/2012 a Sondrio ai nn. 2420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di Notaio Stefano Poeta ai nn. 2239 di repertorio, registrato il 06/12/2001 a Sondrio ai nn. 11005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 24/02/2012), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 99494 di repertorio, registrato il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 6191

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **68/1980** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE INTERRATA DI DEPOSITO ATTREZZATURE E MATERIALI EDILI, presentata il 13/04/1980 con il n. 965 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C016/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI IN DIFFORMITA' ALLA C.E. 68/1980, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 15/04/1991 con il n. 1986 di protocollo

Concessione edilizia N. **49/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 29/03/1999, rilasciata il 24/05/1999 con il n. 1457 di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia N. **134/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE AL VANO INTERRATO, presentata il 06/09/1999 con il n. 4543 di protocollo, rilasciata il 13/09/1999 con il n. 4543 di protocollo.

LAVORI ULTIMATI IN DATA 15.12.2000 COME DA CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI TRASMESSO IL 03.01.2001 PROT. 411

Concessione edilizia N. **84/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE VARIANTE ALLA PRECEDENTE C.E. 44/99 DEL 28.04.1999, presentata il 04/05/2001, agibilità del 04/12/2004 con il n. 5932 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT (variante 1) approvato dal Comune di Ardenno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2011, efficace dal 24.10.2012, l'immobile ricade in zona AC05 - Aree residenziali di completamento a media densità per il 80% della sup. totale, servizi comunali-parcheggio per il 20% della sup. totale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARDENNO VIA MAGIASCA 18

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ARDENNO VIA MAGIASCA 18, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di box auto (doppio) posto al piano interrato dell'edificio mappale 476. L'accesso avviene dai subalterni 21 e 22 (bcnc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 476 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA n. 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/09/2018 pratica SO004975 in atti dal 06/09/2018
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 15, b.c.n.c. subalterni 22 e 21, sub. 10, terrapieno. L'intero edificio da nord in senso orario: strada comunale, mappali 817, 820, 821, 822, 816, 814, 813.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, di cui ai lotti 4-5-6-7 delle presente relazione, è in comune di Ardenno in via Mangiasca n. 18. Si tratta di un edificio edificato a partire dagli anni '80 e completato alla fine degli anni '90 inizio 2000. Si tratta di una costruzione interrata in c.a. sulla quale è stato successivamente edificato un edificio abitativo su due piani.

L'unità di cui al presente lotto è un box auto (doppio) posto al piano interrato che sviluppa una



superficie commerciale pari a circa 28,00 mq, è presente l'impianto elettrico e risulta privo di portone d'accesso. L'accesso all'unità avviene dall'area urbana mappale 814, anch'esso oggetto di pignoramento, e percorrendo i subalteni 21 e 22 censiti al n.c.e.u. come beni comuni non censibili.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 476 SUB. 9 - BOX DOPPIO	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2022 (30/06/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: quotazione riferita a box, stato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 650,00 €/mq. ed un massimo di 900,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 700,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 700,00 = **19.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.600,00**

BENI IN ARDENNO VIA MAGIASCA 18

ACCESSO CARRAIO (AREA URBANA)



DI CUI AL PUNTO B

accesso carraio (area urbana) a ARDENNO VIA MAGIASCA 18, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di accesso carraio alle unità subalterni 9-10-11-12-14-15-16-21(b.c.n.c.)-22 (b.c.n.c.)

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 814 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/10/2000 Pratica n. 166498 in atti dal 28/10/2000 AREE URBANE (n. 2197.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 476, 816, 815, 812 e 813

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, di cui ai lotti 4-5-6-7 delle presente relazione, è in comune di Ardenno in via Mangiasca n. 18. Si tratta di un edificio edificato an partire dagli anni '80 e completato alla fine degli anni '90 inizio 2000. Si tratta di una costruzione interrata in c.a. sulla quale è stato successivamente edificato un edificio abitativo su due piani.

L'unità in esame, censita al n.c.e.u. in categoria F/1 area urbana, è l'area di accesso carraio alle unità subalterni 9-10-11-12-14-15-16-21(b.c.n.c.)-22 (b.c.n.c.).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 814 - ACCESSO CARRAIO (AREA URBANA)	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VISTA LA NATURA DELL'UNITA' IN ESAME, CONSIDERATO CHE SI TRATTA DELL'ACCESSO CARRAIO ALLE UNITA' SUBALTENI 9-10-11-12-14-15-16-21(b.c.n.c.)-22 (b.c.n.c.) si ritiene congruo applicare un valore unitario pari a euro 10,00 a mq. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 10,00 = **250,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	box doppio	28,00	0,00	19.600,00	19.600,00
	accesso				
B	carraio (area urbana)	25,00	0,00	250,00	250,00
				19.850,00 €	19.850,00 €

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:	€ 19.850,00

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:	€ 19.850,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ripostiglio** a ARDENNO VIA MAGIASCA 18, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di ripostiglio/cantina posto al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale pari a circa 25,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.95 m..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 476 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 11,78 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA n. 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/09/2018 pratica n. SO0049745 in atti dal 06/09/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8731.1/2018)
Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 12, b.c.n.c. sub. 22, sub. 9, terrapieno. L'intero edificio da nord in senso orario: strada comunale, mappali 817, 820, 821, 822, 816, 814, 813.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.750,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

sopralluogo effettuato in data 12/01/2023 bene occupato da soggetto terzo in assenza di titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2012), con atto stipulato il 24/02/2012 a firma di Notaio Enrico Chiodo Daelli ai nn. 179795 di repertorio, registrato il 09/03/2012 a Sondrio ai nn. 2420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di Notaio Stefano Poeta ai nn. 2239 di repertorio, registrato il 06/12/2001 a Sondrio ai nn. 11005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 24/02/2012), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 99494 di repertorio, registrato il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 6191



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **68/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE INTERRATA DI DEPOSITO ATTREZZATURE E MATERIALI EDILI, presentata il 13/04/1980 con il n. 965 di protocollo, rilasciata il 04/08/1980 con il n. 68 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C016/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI IN DIFFORMITA' ALLA C.E. 68/1980, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 15/04/1991 con il n. 1986 di protocollo

Concessione edilizia N. **49/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 29/03/1999, rilasciata il 24/05/1999 con il n. 1457 di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia N. **134/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE AL VANO INTERRATO, presentata il 06/09/1999 con il n. 4543 di protocollo, rilasciata il 13/09/1999 con il n. 4543 di protocollo.

LAVORI ULTIMATI IN DATA 15.12.2000 COME DA CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI TRASMESSO IL 03.01.2001 PROT. 411

Concessione edilizia N. **84/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE VARIANTE ALLA PRECEDENTE C.E. 44/99 DEL 28.04.1999, presentata il 04/05/2001, agibilità del 04/12/2004 con il n. 5932 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT (variante 1) approvato dal Comune di Ardenno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2011, efficace dal 24.10.2012, l'immobile ricade in zona AC05 - Aree residenziali di completamento a media densità per il 80% della sup. totale, servizi comunali-parcheggio per il 20% della sup. totale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN ARDENNO VIA MAGIASCA 18

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a ARDENNO VIA MAGIASCA 18, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di ripostiglio/cantina posto al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale pari a circa 25,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.95 m..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 476 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 11,78 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA n. 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/09/2018 pratica n. SO0049745 in atti dal 06/09/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8731.1/2018)

Coerenze: la singola unità da nord in senso orario: terrapieno, sub. 12, b.c.n.c. sub. 22, sub. 9, terrapieno. L'intero edificio da nord in senso orario: strada comunale, mappali 817, 820, 821, 822, 816, 814, 813.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, di cui ai lotti 4-5-6-7 delle presente relazione, è in comune di Ardenno in via Mangiasca n. 18. Si tratta di un edificio edificato an partire dagli anni '80 e completato alla fine degli anni '90 inizio 2000. Si tratta di una costruzione interrata in c.a. sulla quale è stato successivamente edificato un edificio abitativo su due piani. L'accesso all'unità avviene dall'area urbana mappale 814, anch'esso oggetto di pignoramento, all'interno percorrendo i subalteni 21 e 22 censiti al n.c.e.u. come beni comuni non censibili.

L'unità di cui al presente lotto è un ripostiglio/cantina posto al piano interrato che sviluppa una superficie commerciale pari a circa 25,00 mq. L'accesso avviene dal subalterno 22 (b.c.n.c.).

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 476 SUB. 15 - RIPOSTIGLIO/CANTINA	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 300,00 €/mq. ed un massimo di 500,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 300,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 350,00 = **8.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	25,00	0,00	8.750,00	8.750,00
				8.750,00 €	8.750,00 €

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: **€ 8.750,00**

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: **€ 8.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A parcheggio pubblico a ARDENNO VIA MAGIASCA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di area sulla quale è stato realizzato un parcheggio pubblico in forza della delibera della Giunta Comunale n. 66 del 25.03.1999. Dalle ricerche effettuate non risultano i passaggi di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 815 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/10/2000 Pratica n. 166498 in atti dal 28/10/2000 AREE URBANE (n. 2197.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 816, 823, 812 e 814

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

sopralluogo effettuato in data 12/01/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2012), con atto stipulato il 24/02/2012 a firma di Notaio Enrico Chiodo Daelli ai nn. 179795 di repertorio, registrato il 09/03/2012 a Sondrio ai nn. 2420

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2001 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di Notaio Stefano Poeta ai nn. 2239 di repertorio, registrato il 06/12/2001 a Sondrio ai nn. 11005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005 fino al 24/02/2012), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 99494 di repertorio, registrato il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 6191

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI SEGNALE CHE CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66 DEL 25.03.1999 VENIVA APPROVATO IL PROGETTO ESECUTIVO PER I LAVORI DI REALIZZAZIONE, SULLA PRESENTE UNITA' MAPPALE 815 E SUL MAPPALE 823 (ALLORA AREE DI CORTE DEI MAPPALI 476 E 595), DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO DI N. 5 POSTI AUTO. IN DATA



18.02.2003 CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 33 VENIVA APPROVATA LA CONTABILITA' FINALE DEI LAVORI E IL CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE (VEDASI TAVOLA 1.1 DI CONTABILITA'). DALLE RICERCHE EFFETTUATE NON SONO STATI REPERITI ATTI, SCRITTURE O ALTRA DOCUMENTAZIONE CHE ATTESTI L'AVVENUTO PASSAGGIO DI PROPRIETA' A FAVORE DEL COMUNE DI ARDENNO. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO GLI STALLI DI SOSTA, BEN DEFINITI IN LOCO DA UNA PAVIMENTAZIONE IN MASSELLI AUTOBLOCCANTI, RISULTAVANO INTERDETTI DA DELLE CATENELLE IN FERRO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **68/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE INTERRATA DI DEPOSITO ATTREZZATURE E MATERIALI EDILI, presentata il 13/04/1980 con il n. 965 di protocollo, rilasciata il 04/08/1980 con il n. 68 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C016/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI IN DIFFORMITA' ALLA C.E. 68/1980, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 15/04/1991 con il n. 1986 di protocollo

Concessione edilizia N. **49/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 29/03/1999, rilasciata il 24/05/1999 con il n. 1457 di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia N. **134/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE AL VANO INTERRATO, presentata il 06/09/1999 con il n. 4543 di protocollo, rilasciata il 13/09/1999 con il n. 4543 di protocollo.

LAVORI ULTIMATI IN DATA 15.12.2000 COME DA CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI TRASMESSO IL 03.01.2001 PROT. 411

Concessione edilizia N. **84/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE VARIANTE ALLA PRECEDENTE C.E. 44/99 DEL 28.04.1999, presentata il 04/05/2001, agibilità del 04/12/2004 con il n. 5932 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT (variante 1) approvato dal Comune di Ardenno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2011, efficace dal 24.10.2012, l'immobile ricade in zona servizi comunali-parcheggio per il 100% della sup. totale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARDENNO VIA MAGIASCA
PARCHEGGIO PUBBLICO
DI CUI AL PUNTO A

parcheggio pubblico a ARDENNO VIA MAGIASCA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di area sulla quale è stato realizzato un parcheggio pubblico in forza della delibera della Giunta Comunale n. 66 del 25.03.1999. Dalle ricerche effettuate non risultano i passaggi di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 815 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: VIA MAGIASCA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/10/2000 Pratica n. 166498 in atti dal 28/10/2000 AREE URBANE (n. 2197.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 816, 823, 812 e 814

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

trattandosi di parcheggio pubblico, come da documentazione allegata, non si procede alla valutazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CONSIDERATO CHE SULL'UNITA' IN ESAME E' STATO REALIZZATO UN PARCHEGGIO PUBBLICO PER IL QUALE DEVONO ANCORA ESSERE PERFEZIONATI I PASSAGGI DI PROPRIETA', SI RITIENE DI NON DOVER PROCEDERE ALLA STIMA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio,



conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	parcheggio pubblico	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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: **€ 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **pubblico esercizio (pub-sala giochi)** a SONDRIO VIA CESURA, della superficie commerciale di **282,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di pubblico esercizio un tempo adibito a pub e salagiochi, ubicato al piano interrato del condominio Cesura a Sondrio. L'unità principale sviluppa una superficie commerciale di circa 262 mq.. Completà l'unità il lastrico solare al piano terreno dato in locazione alla società EMMEDUE SNC. L'accesso al pub-sala giochi avviene da via Vittorio Veneto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.54 media. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 160 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 14, consistenza 217 mq, rendita 2.656,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CESURA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/05/2017 pratica n. SO0026452 in atti dal 29/05/2017 RIPOSTIGLIO-SALA GIOCHI (n. 5276.1/2017)

Coerenze: dell'intero compendio immobiliare da nord in senso orario: via Cesura, mappale 244, mappale 169, via Vittorio Veneto.
in precedenza subalterno 44

Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	282,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.000,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 30/09/2022, l'unità posta al piano interrato e adibita a pub-sala giochi risultava libera mentre il lastrico solare, al piano terra, in locazione con contratto d'affitto stipulato in data 01/07/2019 della durata di anni sei con decorrenza dalla data di stipula. (vedasi allegato n. 6)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2011 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 119283/25339 di repertorio, iscritta il 12/07/2011 a Sondrio ai nn. 1165/7695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 595.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a riferita al subalterno 44 ora subalterno 46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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: **€ 2.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5.085,35**

Millesimi condominiali: **59,29/1000 (di**

Ulteriori avvertenze: **proprietà) -**

si specifica che l'importo di € 5.085,35 sono le spese relative agli ultimi due **93,51/1000 (di**

esercizi (2020/2021 - 2021/2022). Alla data del 26.01.2023 il totale delle rate **riscaldamento)**

scadute e riferite alla presente unità era pari a € 11.068,59 come da attestazione allegata (VEDASI

ALL. 7).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2011), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 119282/25338 di repertorio, registrato il 12/07/2011 a Sondrio ai nn. 5912/7694.

Nella nota di trascrizione viene riportato che: oggetto della trascrivenda compravendita è altresì la porzione di terreno in piano terra/rialzato adibita a giardino sita a sud del fabbricato condominiale (porzione di terreno evidenziata in contorno verde nella planimetria allegata all'atto in autentica notaio carlo cao di sondrio in data 11ottobre 1966 repertorio n. 29584, registrato a sondrio il 27 ottobre 1966 al n. 8881 vol. 159, trascritto a sondrio in data 5 novembre 1966 al n. 6065 reg. part.) e vano sotto rampa evidenziato con tale dicitura nella sopra citata planimetria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1995 fino al 06/05/1996), con atto stipulato il 26/09/1995 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 27888 di repertorio, registrato il 19/10/1995 a Sondrio ai nn. 7775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1995 fino al 27/05/2002), con atto stipulato il 16/09/1995 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 27888 di repertorio, registrato il 19/10/1995 a Sondrio ai nn. 7775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1995 fino al 06/07/2011), con atto stipulato il 16/09/1995 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 27888 di repertorio, registrato il 19/10/1995 a Sondrio ai nn. 7775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1995 fino al 06/07/2011), con atto stipulato il 16/09/1995 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 27888 di repertorio, registrato il 19/10/1995 a Sondrio ai nn. 7775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 199,99/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1996 fino al 27/05/2002), con atto stipulato il 06/05/1996 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 32873 di repertorio, registrato il 30/05/1996 a Sondrio ai nn. 4501

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 133,33/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1996 fino al 06/07/2011), con atto stipulato il 06/05/1996 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 32873 di repertorio, registrato il 30/05/1996 a Sondrio ai nn. 4501

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 366,666/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2002 fino al 06/07/2011), con atto stipulato il 27/05/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 38926 di repertorio, registrato il 12/06/2002 a Sondrio ai nn. 7920

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 18/1963** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione di un fabbricato "Condominio" su terreno venuto libero a seguito di demolizione di vecchio fabbricato, presentata il 08/10/1962 con il n. 7737 di protocollo, rilasciata il 25/10/1963, agibilità del 31/12/1964 con il n. 13369 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 310/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera che hanno comportato delle modifiche di facciata ed una diversa disposizione planimetrica dei vari piani, senza aumento di volume, presentata il 24/09/1986, rilasciata il 18/12/1989 con il n. 12777/671 di protocollo



Concessione edilizia N. **727/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di struttura di copertura di scala di accesso ad esercizio commerciale esistente in via V. Veneto, presentata il 14/02/1996, rilasciata il 20/05/1996

Sanatoria edilizia/segnalazione certificata di inizio attività edilizia N. **24591/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione struttura per ombreggiamento , presentata il 04/07/2018 con il n. 24591 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a lastrico solare subalterno 44 ora mappale 46.
Trattasi di sanatoria edilizia a seguito della precedente C.I.L.A. prot. 18200 del 30/05/2017 in variante a C.I.L.A. prot. 16031 del 12/05/2017 presentata dal legale rappresentante della società affittuaria del lastrico solare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 06/06/2011, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle..
Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 14-15 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna - sono stati realizzati dei divisori interni in cartongesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (importo spese professionali comprensivo della quota di sanzione minima pari ad € 516,00): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna - sono stati realizzati dei divisori interni in cartongesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale Docfa: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SONDRIO VIA CESURA

PUBBLICO ESERCIZIO (PUB-SALA GIOCHI)

DI CUI AL PUNTO A

pubblico esercizio (pub-sala giochi) a SONDRIO VIA CESURA, della superficie commerciale di **282,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di pubblico esercizio un tempo adibito a pub e salagiochi, ubicato al piano interrato del condominio Cesura a Sondrio. L'unità principale sviluppa una superficie commerciale di circa 262 mq.. Completà l'unità il lastrico solare al piano terreno dato in locazione alla società EMMEDUE SNC. L'accesso al pub-sala giochi avviene da via Vittorio Veneto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.54 media. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 160 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 14, consistenza 217 mq, rendita 2.656,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CESURA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/05/2017 pratica n. SO0026452 in atti dal 29/05/2017 RIPOSTIGLIO-SALA GIOCHI (n. 5276.1/2017)

Coerenze: dell'intero compendio immobiliare da nord in senso orario: via Cesura, mappale 244, mappale 169, via Vittorio Veneto.
in precedenza subalterno 44

Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità di cui al presente lotto, pubblico esercizio un tempo adibito a pub-salagiochi, risulta ubicata ai piani terra e interrato del condominio "Cesura" sito a Sondrio posto all'angolo tra le vie Cesura e Vittorio Veneto. L'unità principale è posta al piano interrato e sviluppa una superficie commerciale di circa 262 mq mentre al piano terra è presente un lastrico solare di circa 136 mq. concesso in locazione con contratto d'affitto della durata di anni 6. Sul lastrico solare è stata realizzata dal locatario una struttura tipo dehor al servizio dell'adiacente attività. L'unità è completa dei comuni impianti tecnologici, l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato. Sono presenti delle canalizzazioni a vista presumibilmente realizzate per il trattamento dell'aria.



CLASSE ENERGETICA:



[388,41 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1406100017717 registrata in data 04/05/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 160 SUB 46 - PUB/SALA GIOCHI AL PIANO S1	262,00	x	100 %	=	262,00
MAPPALE 160 SUB 46 - LASTRICO SOLARE AL P.T.	135,00	x	15 %	=	20,25
Totale:	397,00				282,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (30/06/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: trattasi di valutazione per magazzini in stato conservativo NORMALE

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (30/06/2022)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: trattasi di valutazione per negozi in stato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Si segnala che la valutazione non considera le opere realizzate dalla locataria sul lastrico solare al piano terra. Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 1.100,00 €/mq. ed un massimo di 1.500,00 €/mq. In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad € 1.100,00. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 282,25 x 1.100,00 = **310.475,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 310.475,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 310.475,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi. La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	pubblico esercizio (pub-sala giochi)	282,25	0,00	310.475,00	310.475,00
				310.475,00 €	310.475,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.175,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€ 0,00
---	---------------



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 5.085,35
Riduzione per arrotondamento:	€ 89,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 170, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,35 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 901,806,802,778.

B **terreno residenziale** a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **369,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 802 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 369, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,76 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 259, 806, 857, 874, 779 e 778.

C **terreno residenziale** a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **455,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7) adottato dal Comune di Poggiridenti con deliberazione in data 28 settembre 2001 n. 24, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 settembre 2007 e successive varianti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 455, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 1,17 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 901, 809, 857, 802 e 259.

D **terreno residenziale** a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **795,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 795, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 2,05 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 416, 813, 857, 806.

E **terreno residenziale** a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 813 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 510, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 1,32 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 416, 273, 884, 857 e 809.

F terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **335,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 335, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,87 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 17/10/1986 in atti dal 01/03/1993 n. 6/1986 (n. 900902.F02/1988)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 416, 414, 276, 886, 884 e 813.

G terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 884 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 122, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,32 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/07/2012 pratica n. SO0109225 in atti dal 31/07/2012 presentato il 31/07/2012 (n. 109225.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 273, 886, 857 e 813.

H terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno parzialmente inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 110, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 902, 778, 779, 258 e 663.

I terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 60, deduzione 0,12, reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 257, 779 e 663.

L terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici confinante con l'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 663 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 355,



reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,73 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/08/1994 in atti dal 10/08/1994 (n. 4518.8/1994)

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 902, 257, 258, 666 e 662.

M terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna, da cedere al Comune di Poggiridenti come da articolo 4 della convenzione urbanistica del 19 luglio 2012.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 60, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,12 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 28/05/2009 pratica n. SO0073341 in atti dal 28/05/2009 (n. 73341.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 854, 779 e 876.

N terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 876 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 35, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 28/05/2009 pratica n. SO0073341 in atti dal 28/05/2009 (n. 73341.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 779 e 875.

O area urbana a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di area urbana gravata da servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore degli immobili limitrofi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 777 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 94 mq, indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI AREE URBANE del 30/06/2000 pratica n. 124285 in atti dal 30/06/2000 (n. 1413.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 886, sub. 21, sub. 24, mapp.li 855 e 836.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.470,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.000,00
Data della valutazione:	10/02/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
sopralluogo effettuato in data 01/09/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 17/07/2014 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 125400/28415 di repertorio, trascritta il 29/07/2014 a SONDRIO ai nn. 6174/7473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 777 sub. 22.

LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E LA SOCIETA' ACQUIRENTE E PER ESSA LA PARTE UTILIZZATRICE HANNO PRESO ATTO ED ACCETTATO CHE L'ACCESSO PEDONALE E CARRAIO ALLE PORZIONI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN CONTRATTO, POSTE IN PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SUBALTERNI 11, 12 E 13) AVVIENE A SUD/EST, COME LA SOCIETA' VENDITRICE ESPRESSAMENTE HA DICHIARATO E GARANTITO, DALL'ESISTENTE STRADA INTERESSANTE IN PARTE L'AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE DISTINTA CON LA PARTICELLA 777 SUBALTERNO 22. A TALE SCOPO, LA SOCIETA' VENDITRICE HA COSTITUITO A CARICO DELL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 9 PARTICELLA 777 SUBALTERNO 22 ED A FAVORE DI DETTE UNITA' IMMOBILIARI (FOGLIO 9 PARTICELLA 886 SUBALTERNI 11, 12 E 13), SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO, DA ESERCITARSI SECONDO IL TRACCIATO GIA' ESISTENTE.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 14/07/2004 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 95316 di repertorio, trascritta il 21/07/2004 a Sondrio ai nn. 8178/10211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.

IL SIGNOR HA COSTITUITO A CARICO DELL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 9 PARTICELLA 617 ED A FAVORE DEI CONTIGUI IMMOBILI DISTINTI AL FOGLIO 9 PARTICELLE 269, 259, 270, 271, 377, 272, 280, 614, 616, 612, 273, 487 E 260 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

CHE HA ACCETTATO, SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO, NONCHE' DI POSA CAVI E TUBI DI OGNI GENERE E SPECIE, DA ESERCITARSI SU UNA PORZIONE COSTITUENTE PROLUNGAMENTO VERSO OVEST DELLA SERVITU' GIA' COSTITUITA A CARICO DELLA PARTICELLA 557 (COSI' COME PRECISATA "IN SECONDO LUOGO" NEL TRASCRIVENDO ATTO) ED EVIDENZIATA IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "B".

servitù: passaggio volontario, stipulata il 14/07/2004 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 95316 di repertorio, trascritta il 21/07/2004 a Sondrio ai nn. 8176/10209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.

I SIGNORI QUALI COMPROPRIETARI DELL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 9 PARTICELLA 557 E LA SOCIETA' QUALE PROPRIETARIA DELL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 9 PARTICELLE 269, 259, 270, 271, 377, 272, 280, 614, 616, 612, 273, 487 E 260, SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO ED HANNO CONVENUTO: - CHE LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO COSTITUITA NEI RETRO CITATI ATTI IN AUTENTICA NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO RISPETTIVAMENTE IN DATA 5 FEBBRAIO 1994 REPERTORIO N. 101820 ED IN DATA 16 FEBBRAIO 1998 REPERTORIO N. 122754, A CARICO DELL'AREA PARTICELLA 557 ED A FAVORE DELL'AREA PARTICELLE 269, 259, 270, 271, 377, 272, 280, 614, 616, 612, 273, 487 E 260, DOVRA' ESSERE ESERCITATA SUL FONDO SERVENTE PER UN TRATTO DI METRI 7 (SETTE) MISURATI A PARTIRE DAL CIGLIO STRADALE IN DIREZIONE NORD E PRECISAMENTE SULLA PORZIONE EVIDENZIATA IN COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE E' STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B"; - CHE A CARICO DEL



TRACCIATO DELLA SOPRA PRECISATA SERVITU' DI PASSO, VIENE ALTRESI' COSTITUITA SERVITU' PERPETUA DI POSA CAVI E TUBI DI OGNI GENERE E SPECIE, CON OBBLIGO DI MESSA IN PRISTINO.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 02/11/2007 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 109001/19875 di repertorio, trascritta il 22/11/2007 a Sondrio ai nn. 11376/14724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.

LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA, PER SE' ED AVENTI CAUSA (COSTITUENDO DI CONSEGUENZA LA RELATIVA SERVITU' PERPETUA) A FAVORE DELLA RESTANTE SUA PROPRIETA' IN LOCO POSTA A NORD ATTUALMENTE DISTINTA CON LE PART. 259, 802, 806, 809, 813, 273, 816 NONCHE' A FAVORE DI LIMITROFE PROPRIETA' CHE DOVESSE ACQUISIRE, SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE DA ESERCITARSI SUI CAMMINAMENTI FACENTI PARTE DEL MAGGIOR CORPO DISTINTO CON LA PART. 848 SUB. 1, AL FINE DI RAGGIUNGERE I FONDI DOMINANTI DALLA STRADA STATALE DELLO STELVIO.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 02/11/2007 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 109001/19875 di repertorio, trascritta il 22/11/2007 a Sondrio ai nn. 11375/14723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.

LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO: 1) - CHE L'ACCESSO AL COMPENDIO CONDOMINIALE IN CONTRATTO AVVIENE: A) = A SUD DALLA PUBBLICA VIA STRADA STATALE DELLO STELVIO: - ATTRAVERSO LE AREE INDIVIDUATE CON LE PART. 557 E 617 (IN FORZA DELLE SERVITU' PERPETUE COSTITUITE CON ATTI IN AUTENTICA NOTAIO FRANCESCO SURACE DI SONDRIO RISPETTIVAMENTE IN DATA 5 FEBBRAIO 1994 REPERTORIO N. 101820, REGISTRATO A SONDRIO IL 21 FEBBRAIO 1994 AL N.272 SERIE 2V, TRASCritto A SONDRIO IL 3 MARZO 1994 AI NN. 1584 E 1585 REG. PART., ED IN DATA 16 FEBBRAIO 1998 REPERTORIO N. 122754, REGISTRATO A SONDRIO IL 3 MARZO 1998 AL N. 274 SERIE 2V, TRASCritto A SONDRIO IL 10 MARZO 1998 AI NN. 2429 E 2430 REG. PART., NONCHE' CON L'ATTO IN AUTENTICA NOTAIO FRANCO CEDERNA DI SONDRIO IN DATA 14 LUGLIO 2004 REPERTORIO N. 95316/14723, REGISTRATO A SONDRIO IL 22 LUGLIO 2004 AL NUMERO 100001 SERIE 2V E TRASCritto A SONDRIO IL 21 LUGLIO 2004 AI NN. DA 8714 A 8718 REG. PART.); - ATTRAVERSO LE AREE DISTINTE CON LE PARTICELLE 852 E 853 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE), PER IL CHE E' STATO COSTITUITA A CARICO DI DETTE AREE ED A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE IN CONTRATTO, SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO; B) = A NORD, COME LA SOCIETA' VENDITRICE HA ESPRESSAMENTE DICHIARATO E GARANTITO, DALL'ESISTENTE STRADA INTERESSANTE IN PARTEL'AREA PERTINENZIALE COMUNE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE DISTINTO CON LA PART. 777, NONCHE' L'AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE DISTINTA CON LA PART. 777 SUB. 22. A TALE SCOPO, LA SOCIETA' VENDITRICE HA COSTITUITO A CARICO DELL'AREA DISTINTA CON LA PART. 777 SUB. 22 ED A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE IN CONTRATTO, SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO, DA ESERCITARSI SECONDO IL TRACCIATO GIA'ESISTENTE.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 02/11/2007 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 109000/19874 di repertorio, trascritta il 22/11/2007 a Sondrio ai nn. 11371/14719, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata.

LA SOCIETA' ' HA COSTITUITO A TITOLO GRATUITO A FAVORE DELLE AREE DISTINTE CON LE PART. 857 E 836 (DI PROPRIETA' DEL "COMUNE DI POGGIRIDENTI", CHE HA ACCETTATO) ED A CARICO DELLE ZONE DI TERRENO DISTINTE CON LA PARTICELLA 777 SUB. 22 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO, AL FINE DI ACCEDERE DA EST AI FONDI DOMINANTI, CHE VERRANNO DESTINATI A PARCHEGGIO PUBBLICO.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 12/02/2019 a firma di Notaio Corradini Pier Paolo ai nn.



12767/10619 di repertorio, trascritta il 14/02/2019 a Sondrio ai nn. 1365/1707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 777 subalterno 22.

LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE L'ACCESSO PEDONALE E CARRAIO ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO AVVIENE ATTRAVERSO LA STRADA INSISTENTE SU PARTE DELL'AREA DISTINTA CON IL SUBALTERNO 22 DELLA PARTICELLA 777 DEL FOGLIO 9 (DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE), DA ESERCITARSI SECONDO IL TRACCIATO GIA' ESISTENTE; PERTANTO DEVE INTENDERSI COSTITUITA LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DEL SUBALTERNO 22 DELLA PARTICELLA 777 DEL FOGLIO 9 (FONDO SERVENTE) DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE ED A FAVORE DEL SUBALTERNO 13 DELLA PARTICELLA 886 DEL FOGLIO 9 (FONDO DOMINANTE) IN OGGETTO.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 19/07/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121692/26602 di repertorio, trascritta il 03/08/2012 a Sondrio ai nn. 7193/8797, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.
SI RIMANDA A QUANTO RIPORTATO NELLA SEZ. D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2010 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 199367/24700 di repertorio, iscritta il 18/11/2010 a Sondrio ai nn. 2008/13033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.870.000,00.

Importo capitale: 1.100.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/1995 a firma di Presidente del Tribunale di Sondrio ai nn. 789 di repertorio, iscritta il 07/08/1995 a Sondrio ai nn. 696/7386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 144.114,600.

Importo capitale: 106.314,600.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 mappale 259

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/09/2010), con atto stipulato il 01/09/2010 a firma di Notaio Enrico Chiodo Daelli ai nn. 175457 di repertorio, registrato il 16/09/2010 a Sondrio ai nn. 8283.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 777 sub. 22 e mappali 259, 273, 258, 257, 663, 802, 806, 813, 875, 876, 884.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE (dal 16/09/1961 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 16/09/1961 a firma di NOTAIO CARLO CAO ai nn. 11230 di repertorio, registrato il 14/10/1961 a SONDRIO ai nn. 5284.

Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPP. 257

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE (dal 20/05/1976 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 20/05/1976 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. 55775 di repertorio, registrato il 25/05/1976 a SONDRIO ai nn. 4497.

Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPP. 256 (oggi 663)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 31/10/1989 fino al 25/10/2004), con atto stipulato il 31/10/1989 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. 139687 di repertorio, registrato il 15/12/1989 a SONDRIO ai nn. 8947.

Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPP. 258

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1993 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 09/12/1993 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 101055 di repertorio, registrato il 03/01/1994 a Sondrio ai nn. 18.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappali 259 e 270 (oggi 806) e mappale 271 (oggi 809)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1994 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 05/02/1994 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 101819 di repertorio, registrato il 01/03/1994 a Sondrio ai nn. 1506.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 272 (oggi 813)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/1994 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 05/10/1994 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 105013 di repertorio, registrato il 26/10/1994 a Sondrio ai nn. 7275.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappali 272 e 487 (oggi 884)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2001 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 10/05/2001 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 145297 di repertorio, registrato il 01/06/2001 a Sondrio ai nn. 4897.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 260 (oggi 802)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2004



fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 95316 di repertorio, registrato il 21/07/2004 a Sondrio ai nn. 8174.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappali 259, 273, 270 (oggi 806), 271 (oggi 809), 272 (oggi 813), 260 (oggi 802) e 777 sub. 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2004 fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 25/10/2004 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 96576 di repertorio, registrato il 18/11/2004 a Sondrio ai nn. 12170.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 663

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2004 fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 25/10/2004 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 96576 di repertorio, registrato il 18/11/2004 a SONDRIO ai nn. 12169.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 257

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2004 fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 25/10/2004 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 96576 di repertorio, registrato il 18/11/2004 a Sondrio ai nn. 12168.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 258

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2008 fino al 01/09/2010), con atto stipulato il 16/12/2008 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 192721 di repertorio, registrato il 18/12/2008 a Sondrio ai nn. 11955.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 777 sub. 22 e mappali 259, 273, 258, 257, 663, 802, 806, 813, 875, 876, 884..

La particella 884 risulta rappresentata nella sua originaria consistenza individuata dalla particella 816

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Lottizzazione N. P.L. "TORRENTE ROGNA" e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 21/12/1998 con il n. 5408 di protocollo, rilasciata il 08/06/2001 con il n. 3063/6 di protocollo.

Trattasi di Delibera n. 6 del Consiglio Comunale del Piano di Lottizzazione "Torrente Rogna" (in seguito denominato P.L. 7) segue variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 21.04.2009 prot. 1826

Permesso di costruire N. 4/2012 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa interrata sul foglio 9 mappali 816-813-809-806-802-857 - Lotto "A" del P.L. "Rogna", presentata il 03/09/2012, rilasciata il 12/11/2012 con il n. 4782 di protocollo.

Si segnala che i lavori sono stati avviati in data 19/11/2019 come da comunicazione di inizio lavori del 21/11/2012 prot. n. 0004963. Ad oggi risultano realizzati solamente parte dei muri d'ambito interrati dei quali non è stato possibile rilevarne la consistenza.

Concessione edilizia N. 10/98 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 05/06/1995 con il n. 2603 di protocollo, agibilità del 07/05/2022 con il n. 1235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 16.05.2012, l'immobile ricade in zona PLA 7, PLA 8 relativamente al mappale 777 sub. 22, aree per servizi pubblici. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi Certificato di Destinazione d'Uso allegato. Il titolo è riferito solamente ai mappali 257 per il 70,64% della superficie, 259 per l'intera superficie, 273 per l'intera superficie, 802 per il 95,93 della superficie, 806 per l'intera superficie, 809 per l'intera superficie, 813 per l'intera superficie, 884 per l'intera superficie, rientrano in PLA 7. Il mappale 777 rientra per l'intera superficie in PLA 8. I mappali 258, 663, 875 e 876 per il totale delle



superfici in aree per servizi pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI SEGNALE CHE SUI MAPPALI INTERESSATI DAL **PL 7 LOTTO A** SONO STATI AVVIATI I LAVORI DI CUI AL PDC 4/2012 PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE. RISULTANO REALIZZATI LO SCAVO E PARTE DEI MURI DI CONTENIMENTO IN CEMENTO ARMATO. LO STATO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE NON CONSENTE DI POTER ESPRIME GIUDIZI DI CONFORMITA' EDILIZIA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LO STATO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE NON CONSENTE DI POTER ESPRIME GIUDIZI DI CONFORMITA'.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a LO STATO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE NON CONSENTE DI POTER ESPRIME GIUDIZI DI CONFORMITA'.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 170, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,35 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 901,806,802,778.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
esposizione: nella media 
panoramicità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A), di superficie catastale pari a mq. 170,00 mq. Sui terreni in esame di cui al P.L. 7 sono stati avviati lavori, di cui al P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 259	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile pianeggiante nei pressi della strada statale 38

Indirizzo: via Palù

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare



Descrizione: terreno edificabile ad uso residenziale

Indirizzo: via Masoni

Superfici principali e secondarie: 1176

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreni in ambito di P.L., pertanto assoggettati alle disposizioni di cui alla convenzione urbanistica del 19.07.2012, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 70,00 = **11.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.900,00**

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **369,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 802 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 369, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,76 €, indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 259, 806, 857, 874, 779 e 778.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 



panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A) di superficie catastale pari a mq. 369,00 mq. Sui terreni in esame di cui al P.L. 7 sono stati avviati lavori, di cui al P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 802	369,00	x	100 %	=	369,00
Totale:	369,00				369,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile pianeggiante nei pressi della strada statale 38

Indirizzo: via Palù

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile ad uso residenziale

Indirizzo: via Masoni

Superfici principali e secondarie: 1176

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la



P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 806	455,00	x	100 %	=	455,00
Totale:	455,00				455,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile pianeggiante nei pressi della strada statale 38

Indirizzo: via Palù

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile ad uso residenziale

Indirizzo: via Masoni

Superfici principali e secondarie: 1176

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreni in ambito di P.L., pertanto assoggettati alle disposizioni di cui alla convenzione urbanistica del 19.07.2012, si ritiene congruo assumere un



valore unitario pari a 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 455,00 x 70,00 = 31.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.850,00

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **795,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 795, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 2,05 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 416, 813, 857, 806.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
esposizione: nella media 
panoramicità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A) di superficie catastale pari a mq. 795,00 mq. Sui terreni in esame di cui al P.L. 7 sono stati avviati lavori, di cui al P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 809	795,00	x	100 %	=	795,00



Totale:	795,00	795,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile pianeggiante nei pressi della strada statale 38

Indirizzo: via Palù

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile ad uso residenziale

Indirizzo: via Masoni

Superfici principali e secondarie: 1176

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreni in ambito di P.L., pertanto assoggettati alle disposizioni di cui alla convenzione urbanistica del 19.07.2012, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 795,00 x 70,00 = **55.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.650,00**



BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO E

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 813 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 510, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 1,32 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/05/2005 pratica n. SO0046481 in atti dal 17/05/2005 (n. 46481.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 416, 273, 884, 857 e 809.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A) di superficie catastale pari a mq. 510,00 mq. Sui terreni in esame di cui al P.L. 7 sono stati avviati lavori, di cui al P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 813	510,00	x	100 %	=	510,00
Totale:	510,00				510,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/08/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: terreno edificabile pianeggiante nei pressi della strada statale 38
Indirizzo: via Palù
Superfici principali e secondarie: 2600
Superfici accessorie:
Prezzo: 286.000,00 pari a 110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/08/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: terreno edificabile ad uso residenziale
Indirizzo: via Masoni
Superfici principali e secondarie: 1176
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreni in ambito di P.L., pertanto assoggettati alle disposizioni di cui alla convenzione urbanistica del 19.07.2012, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	510,00	x	70,00	=	35.700,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 35.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 35.700,00

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO F

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **335,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 335, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,87 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 17/10/1986 in atti dal 01/03/1993 n. 6/1986 (n. 900902.F02/1988)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 416, 414, 276, 886, 884 e 813.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7) di superficie catastale pari a mq. 335,00 mq. Sui terreni in esame di cui al P.L. 7 sono stati avviati lavori, di cui al P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 273	335,00	x	100 %	=	335,00
Totale:	335,00				335,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile pianeggiante nei pressi della strada statale 38

Indirizzo: via Palù

Superfici principali e secondarie: 2600



Superfici accessorie:

Prezzo: 286.000,00 pari a 110,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno edificabile ad uso residenziale

Indirizzo: via Masoni

Superfici principali e secondarie: 1176

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreni in ambito di P.L., pertanto assoggettati alle disposizioni di cui alla convenzione urbanistica del 19.07.2012, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	335,00	x	70,00	=	23.450,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.450,00**

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO G

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 884 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 122, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,32 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 31/07/2012 pratica n. SO0109225 in atti dal 31/07/2012 presentato il 31/07/2012 (n. 109225.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 273, 886, 857 e 813.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Indirizzo: via Masoni
Superfici principali e secondarie: 1176
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreni in ambito di P.L., pertanto assoggettati alle disposizioni di cui alla convenzione urbanistica del 19.07.2012, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,00 x 70,00 = **8.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.540,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.540,00**

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO H

terreno residenziale a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattati di terreno parzialmente inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7 lotto A)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 110, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/12/1974

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 902, 778, 779, 258 e 663.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
esposizione: nella media 
panoramicità: nella media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno parzialmente inserito nel "P.L. ROGNA" lotto A (ora P.L. 7) di superficie catastale pari a mq. 110,00 mq. Sui terreni in esame di cui al P.L. 7 sono stati avviati lavori, di cui al P.D.C. 4/2012 e relativi alla realizzazione di n. 25 box auto interrati, è stato realizzato lo scavo e parte dei muri perimetrali in cemento armato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 257	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreno parzialmente inserito nella perimetrazione del P.L. 7, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 50,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 50,00 = **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 POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO I

terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L..

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 60, deduzione 0,12, reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 06/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 257, 779 e 663.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L.. Sviluppa una superficie catastale pari a 60,00 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 258	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreno esterno alla perimetrazione del P.L. 7 lotto A, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 10,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 10,00 = **600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 600,00**



BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO L

terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici confinante con l'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 663 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 355, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,73 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/08/1994 in atti dal 10/08/1994 (n. 4518.8/1994)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 902, 257, 258, 666 e 662.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici confinante con l'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L.. Sviluppa una superficie catastale pari a 355 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 663	355,00	x	100 %	=	355,00
Totale:	355,00				355,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreno esterno alla perimetrazione del P.L. 7, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 10,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 355,00 x 10,00 = **3.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.550,00**

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO M

terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna, da cedere al Comune di Poggiridenti come da articolo 4 della convenzione urbanistica del 19 luglio 2012.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 60, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,12 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 28/05/2009 pratica n. SO0073341 in atti dal 28/05/2009 (n. 73341.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 854, 779 e 876.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna, da cedere al Comune di Poggiridenti come da articolo 4 della convenzione urbanistica del 19 luglio 2012. Sviluppa una superficie catastale pari a 60,00 mq.

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 875	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreno esterno alla perimetrazione del P.L. 7, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 5,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 5,00 = **300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300,00**

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO N

terreno vincolato a standard a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L..

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 876 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 35, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 28/05/2009 pratica n. SO0073341 in atti dal 28/05/2009 (n. 73341.1/2009)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 779 e 875.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
esposizione: nella media 
panoramicità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno destinato ad aree per servizi pubblici prossimo all'argine del torrente Rogna ed esterno alla perimetrazione di P.L.. Sviluppa una superficie catastale pari a 35.00 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 876	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Trattandosi di terreno esterno alla perimetrazione del P.L. 7, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 10,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 10,00 = **350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO O



area urbana a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE SNC, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di area urbana gravata da servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore degli immobili limitrofi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 777 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 94 mq, indirizzo catastale: VIA STAZIONE SNC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI AREE URBANE del 30/06/2000 pratica n. 124285 in atti dal 30/06/2000 (n. 1413.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 886, sub. 21, sub. 24, mapp.li 855 e 836.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di area urbana gravata da servitù perpetua di passo pedonale e carraio a favore degli immobili limitrofi. Presenta un fondo in asfalto e sviluppa una superficie catastale pari a mq. 94, in parte interessa la rampa di accesso all'interrato dei fabbricati mappali 838-839.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana mappale 777 sub. 22	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 5,00 = **470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 470,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 470,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Poggiridenti, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	terreno residenziale	170,00	0,00	11.900,00	11.900,00
B	terreno residenziale	369,00	0,00	25.830,00	25.830,00
C	terreno residenziale	455,00	0,00	31.850,00	31.850,00
D	terreno residenziale	795,00	0,00	55.650,00	55.650,00
E	terreno residenziale	510,00	0,00	35.700,00	35.700,00
F	terreno residenziale	335,00	0,00	23.450,00	23.450,00



G	terreno residenziale	122,00	0,00	8.540,00	8.540,00
H	terreno residenziale	110,00	0,00	5.500,00	5.500,00
I	terreno vincolato a standard	60,00	0,00	600,00	600,00
L	terreno vincolato a standard	355,00	0,00	3.550,00	3.550,00
M	terreno vincolato a standard	60,00	0,00	300,00	300,00
N	terreno vincolato a standard	35,00	0,00	350,00	350,00
O	area urbana	94,00	0,00	470,00	470,00
				203.690,00 €	203.690,00 €

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: **€ 203.690,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 20.369,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 321,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 183.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE RESIDENZIALE a TEGLIO VIA BRANCHI SNC, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di terreno parzialmente edificabile in comune di Teglio, sul versante retico, in via Cà Branchi nei pressi dell'abitato di Teglio.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 2100, reddito agrario 9,22 € reddito dominicale 7,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 21/12/1993 (n. 30.15/1982)
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.li 163, 164, 165, 166, 167, 846, strada, 309 e 307

B TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE RESIDENZIALE a TEGLIO VIA BRANCHI SNC, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di terreno parzialmente edificabile in comune di Teglio, sul versante retico, in via Cà Branchi nei pressi dell'abitato di Teglio.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 220, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 0,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 308 e strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.638,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.600,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
sopralluogo effettuato in data 01/09/2022.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TEGLIO identificata al foglio 50 mappali 308 e 309 della superficie di 570, stipulato il 09/05/2008 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 70162/21049 di repertorio, registrato il 14/05/2008 a Sondrio ai nn. 4757/5915, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto di vicolo per la superficie coperta e volumetria derivanti dal progetto di realizzazione di due edifici residenziali il tutto come da D.I.A. 71/2008.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2012 a firma di Notaio Surace Fra ai nn. 205750/28064 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Sondrio ai nn. 1485/13589, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 510.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Sondrio ai nn. 52/539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2.180.692,36.

Importo capitale: 2.332.457,63

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 304 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4252/5354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE (dal 09/05/2011), con atto stipulato il 09/05/2011 a firma di NOTAIO MARIA BEATRICE MILVIO ai nn. 17070 di repertorio, registrato il 25/05/2011 a SONDRIO ai nn. 4452

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (dal 23/12/1979 fino al 26/10/2007), con atto stipulato il 23/12/1979 a firma di NOTAIO GIANDOMENICO SCHIANTARELLI ai nn. 2314 di repertorio, registrato il 19/01/1980 a SONDRIO ai nn. 527.

Il titolo è riferito solamente a FG. 50 MAPP. 309

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (dal 10/07/1982 fino al 26/02/2007), con atto stipulato il 10/07/1982 a firma di NOTAIO BATTISTA SCHIANTARELLI ai nn. 71958 di repertorio, registrato il 02/08/1982 a SONDRIO ai nn. 5668.

Il titolo è riferito solamente a FG. 50 MAPP. 308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (dal 12/07/1982 fino al 26/02/2007), con atto stipulato il 12/07/1982 a firma di NOTAIO BATTISTA SCHIANTARELLI ai nn. 71967 di repertorio, registrato il 02/08/1982 a SONDRIO ai nn. 5668.

Il titolo è riferito solamente a FG. 50 MAPP. 308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE (dal 26/02/2007 fino al 26/10/2007), con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di NOTAIO MARIA BEATRICE MILVIO ai nn. 13905 di repertorio, registrato il 26/03/2007 a SONDRIO ai nn. 3205.

Il titolo è riferito solamente a FG. 50 MAPP. 308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/10/2007 fino al 09/05/2011), con atto stipulato il 16/10/2007 a firma di NOTAIO MARIA BEATRICE MILVIO ai nn. 14470 di repertorio, registrato il 19/11/2007 a SONDRIO ai nn. 11234.

Il titolo è riferito solamente a FG. 50 MAPP. 308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/10/2007 fino al 09/05/2011), con atto stipulato il 16/10/2007 a firma di NOTAIO MARIA BEATRICE MILVIO ai nn. 14470 di repertorio, registrato il 19/11/2007 a SONDRIO ai nn. 11235.

Il titolo è riferito solamente a FG. 50 MAPP. 309

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **71/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE BIFAMIGLIARE, presentata il 14/03/2008 con il n. 3724 di protocollo.

NON E' STATO DATO CORSO ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI ALLA PRESENTE D.I.A.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 28 del 24.07.2013, l'immobile ricade in zona Aree agricole di fondovalle e di versante, TUC ambiti di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante, ETS ambiti agricoli di valore



paesaggistico ambientale ed ecologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Il mappale 308 risulta: per il 21.65% della propria superficie in aree TUC, per il 8.27% in aree agricole di fondovalle e di versante, per il 70.08% in ambiti agricoli di valore paesaggistico e di tutela speciale; il mappale 309 risulta: per il 53.83% della propria superficie in aree TUC, per il 46.17% in ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico/ambiti agricoli di valore paesaggistico e di tutela speciale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA BRANCHI SNC
TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE
RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE RESIDENZIALE a TEGLIO VIA BRANCHI SNC, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di terreno parzialmente edificabile in comune di Teglio, sul versante retico, in via Cà Branchi nei pressi dell'abitato di Teglio.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 2100, reddito agrario 9,22 € reddito dominicale 7,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 21/12/1993 (n. 30.15/1982)
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.li 163, 164, 165, 166, 167, 846, strada, 309 e 307

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Teglio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno parzialmente edificabile in comune di Teglio, sul versante retico, in via Cà Branchi nei pressi dell'abitato di Teglio. Sviluppa una superficie catastale pari a 2.100 mq. Risulta accessibile dalla via pubblica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 308 (superficie edificabile pari al 21,65% della superficie totale)	455,00	x 100 %	= 455,00
mappale 308 (superficie agricola pari al 78,35% della superficie totale)	1.645,00	x 100 %	= 1.645,00
Totale:	2.100,00		2.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Si ritiene congruo assumere un valore unitario medio pari a € 18,50 a mq, ovvero per la superficie edificabile pari a circa 455 mq. il valore unitario di € 60,00 a mq., mentre per la superficie agricola, pari a circa 1645 mq., il valore unitario di € 7,00 a mq..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.100,00 x 18,50 = **38.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.850,00



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

€ 38.850,00

BENI IN TEGLIO VIA BRANCHI SNC

**TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE
RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE RESIDENZIALE a TEGLIO VIA BRANCHI SNC, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di terreno parzialmente edificabile in comune di Teglio, sul versante retico, in via Cà Branchi nei pressi dell'abitato di Teglio.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 220, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 0,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 308 e strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Teglio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno parzialmente edificabile in comune di Teglio, sul versante retico, in via Cà Branchi nei pressi dell'abitato di Teglio. Sviluppa una superficie catastale pari a 220 mq. Risulta accessibile dalla via pubblica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 309 (superficie edificabile pari al 53,83% della superficie totale)	118,00	x	100 %	=	118,00
mappale 309 (superficie agricola pari al 46,17% della superficie totale)	102,00	x	100 %	=	102,00



Totale:	220,00	220,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, CDU, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente relazione. Si ritiene congruo assumere un valore unitario medio pari a € 35,40 a mq, ovvero per la superficie edificabile pari a circa 118 mq. il valore unitario di € 60,00 a mq., mentre per la superficie agricola, pari a circa 102 mq., il valore unitario di € 7,00 a mq..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 220,00 x 35,40 = **7.788,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.788,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.788,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima. Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE RESIDENZIALE	2.100,00	0,00	38.850,00	38.850,00
B	TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE RESIDENZIALE	220,00	0,00	7.788,00	7.788,00
				46.638,00 €	46.638,00 €

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: **€ 46.638,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.600,00**

data 10/02/2023

il tecnico incaricato
MARCO BORDONI

