



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

Cannasio Carlo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ERIO DELLA NAVE

CF: DLLREI78L18F712D

con studio in MORBEGNO (SO) VIA F. NINGUARDA, 29

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2022

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

A esposizione a TEGLIO Via San Giacomo Nazionale 16, frazione Tresenda, della superficie commerciale di 220,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di un'unità commerciale a piano terra, costituente porzione di un più ampio complesso a destinazione mista sviluppato su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,29. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 77 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 201 mq, rendita 1.743,97 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE S. GIACOMO n. 16, piano: T, intestato a [redacted]
- Coerenze: mapp.244, mapp.77 per due lati, altra U.I.U

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	220,00 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:	€. 208.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.000,00
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/09/2014 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 3472/2658 di repertorio, registrata il 11/04/2014 a Sondrio ai nn. 8872/939, a favore di _____
 contro _____ derivante da concessione a garanzia apertura di credito.
 Importo capitale: € 280.000,00.
 Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2022 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Sondrio ai nn. 450 di repertorio, registrata il 14/07/2022 a Sondrio ai nn. 9059/7338, a favore di _____ S.P.A., contro _____ derivante da 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:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/2005), con atto stipulato il 16/04/2005 ai nn. 42 di repertorio, registrato il 17/10/2005 a Tirano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ o per la quota di 1/1 (fino al 16/04/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **56**, intestata a _____, per lavori di costruzione complesso produttivo con sovrastante abitazione, presentata il 11/06/1971, rilasciata il 24/06/1971 con il n. 56 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **5311**, intestata a _____ rilasciata il 28/10/1972 con il n. 5311 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **113**, intestata _____ per lavori di lavori realizzati in difformità, presentata il 12/06/2014, rilasciata il 08/07/2014 con il n. 113 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **62**, intestata a _____, per lavori di opere realizzate in difformità, rilasciata il 06/10/1995 con il n. 62 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Tuc - ambito di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 – Ambiti del tessuto residenziale di sviluppo e completamento di fondovalle e versante (T.u.c.). Definizione e disposizioni generali 1. L'edificabilità nei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna zona nelle tavole del PdR “ Carta degli usi del suolo e modalità di intervento”. 2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della S.l.p. di progetto per i lotti liberi e per quelli esistenti in funzione dell'applicazione di misure perequative ed incentivative, sommando all'indice base di zona (I.Z.) l'indice di saturazione (I.S.) e l'indice di incentivazione (I.I.) come meglio definito nelle Definizioni e disposizioni generali del Documento di Piano . 3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, l' incremento della S.l.p. per mezzo degli indici I.S (diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica) ed I.I. (indici premiali indirizzati alla realizzazione di edifici con miglioramento del bilancio energetico , riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili , promozione dell'edilizia ecosostenibile etc. dovrà essere sottoposto a atto di asservimento delle aree interessate (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.S.) ed a specifico atto dirigenziale (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.I.). 4. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione o in ampliamento, comportano la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi nella misura corrispondente alla differenza tra S.l.p. esistente e massima ammissibile nelle sole zone assoggettate a pianificazione attuativa. Criteri operativi 1. Gli interventi ammessi dal P.G.T. si attuano mediante: a) Permesso di costruire e/o S.C.I.A. ai sensi degli articoli 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42 della L.R. 12-2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria, demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione; b) piano attuativo o planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata, predisposto a termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui agli articoli 12 e 14 della L.R. 12-2005 e s.m.i. Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione da assoggettarsi alla verifica planivolumetrica dovranno rispettare i seguenti parametri: - I.Z.=0.30 mq./mq. - H max <= 7,50 ml; - N. piani <= 2; - Dc (da confini) 0=> 5,00 ml - - Df (da fabbricati) => 10,00 ml; - Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle norme del codice della strada e relativi decreti attuativi. - Superficie coperta: 30% della superficie del lotto - superficie a verde: 30% della superficie del lotto - destinazioni ammesse: - residenziale R1 - commerciale T1 (esercizi di vicinato max 150 mq. sup. vendita) - direzionale D1-D2 - ricreativa e ricettiva H1 - artigianato di servizio (P2)-MAGAZZINI (P3) sino al limite max. del 40% S.l.p. Prescrizioni generali 1. Nell'ambito delle zone omogenee dei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale gli edifici non coerenti con i parametri e/o i caratteri urbanistici di cui alla relativa zona omogenea, non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12-2005 e s.m.i. 3. Sono ammesse utilizzazioni a fini residenziali di sottotetti di edifici esistenti purché l'altezza interna non risulti inferiore a quella prescritta dalle norme del Regolamento d'Igiene tipo e alle prescrizioni normative di cui al comma 6 dell'articolo 63 della L.R. 12-2005 e s.m.i. L'altezza massima assoluta di riferimento per il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti è pari a ml. 9.00. Ogni intervento di recupero del sottotetto è obbligatoriamente assoggettato alla valutazione di impatto paesistico secondo le norme di cui all'allegato P.d.R 2 del P.G.T. 4. Per i soli fabbricati esistenti e posti a confine, è possibile l'edificazione in aderenza nei casi in cui la facciata stessa sia “cieca” o ad essa assimilata. In tali casi il nuovo corpo di fabbrica in aderenza dovrà essere costruito ad uguale altezza e con medesime caratteristiche morfologiche dell'edificio esistente.

Internamente l'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, impianto di riscaldamento con caldaia a legna mediante caloriferi e termoconvettori.

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
Esposizione	163,00	x	100 %	=	163,00
Deposito	114,00	x	50 %	=	57,00
Totale:	277,00				220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 220,00 x 1.000,00 = **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 220.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 220.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	esposizione	220,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				220.000,00 €	220.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
pendenze tributarie nei confronti del Comune di Teglio da parte del sig. Tevini Roberto	-12.000,00
	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2022

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

A appartamento a TEGLIO Via San Giacomo Nazionale 16, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un'unità residenziale a piano primo, costituente porzione di un più ampio complesso a destinazione mista sviluppato su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 77 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale S. Giacomo n. 16, piano: 1, intestato a

coerenze: mapp.244, mapp.77 per due lati e affaccio esterno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.660,00
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2022, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 02/01/2022 a Sondrio ai nn. 504 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.000 €/anno

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/09/2014 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 3472/2658 di repertorio, registrata il 11/04/2014 a Sondrio ai nn. 8872/939, a favore di _____
contro _____ derivante da concessione a garanzia aperta di credito.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/06/2022 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Sondrio ai nn. 459 di repertorio, registrata il 14/07/2022 a Sondrio ai nn. 9059/7338, a favore di _____
contro _____ derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/2005), con atto stipulato il 16/04/2005 ai nn. 42 di repertorio, registrato il 17/10/2005 a Tirano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ o per la quota di 1/1 (fino al 16/04/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **56**, intestata a _____ per lavori di costruzione complesso produttivo con sovrastante abitazione, presentata il 11/06/1971, rilasciata il 24/06/1971 con il n. 56 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **5311**, intestata a _____, rilasciata il 28/10/1972 con il n. 5311 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **113**, intestata a _____ per lavori di lavori realizzati in _____

difformità, presentata il 12/06/2014, rilasciata il 08/07/2014 con il n. 113 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 62, intestata a _____ per lavori di opere realizzate in
difformità, rilasciata il 06/10/1995 con il n. 62 di protocollo

Condono Edilizio N. 104-C, intestata a _____ per lavori di realizzazione portico in piano primo
lato nord, presentata il 10/12/2004 con il n. 104-C di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Tuc - ambito di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 - Ambiti del tessuto residenziale di sviluppo e completamento di fondovalle e versante (T.u.c.). Definizione e disposizioni generali 1. L'edificabilità nei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna zona nelle tavole del PdR "Carta degli usi del suolo e modalità di intervento". 2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della S.l.p. di progetto per i lotti liberi e per quelli esistenti in funzione dell'applicazione di misure perequative ed incentivative, sommando all'indice base di zona (I.Z.) l'indice di saturazione (I.S.) e l'indice di incentivazione (I.I.) come meglio definito nelle Definizioni e disposizioni generali del Documento di Piano . 3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, l' incremento della S.l.p. per mezzo degli indici I.S (diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica) ed I.I. (indici premiali indirizzati alla realizzazione di edifici con miglioramento del bilancio energetico , riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili , promozione dell'edilizia ecosostenibile etc. dovrà essere sottoposto a atto di asservimento delle aree interessate (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.S.) ed a specifico atto dirigenziale (per quanto attiene allo sfruttamento dell'indice I.I.). 4. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione o in ampliamento, comportano la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi nella misura corrispondente alla differenza tra S.l.p. esistente e massima ammissibile nelle sole zone assoggettate a pianificazione attuativa. Criteri operativi 1. Gli interventi ammessi dal P.G.T. si attuano mediante: a) Permesso di costruire e/o S.C.I.A. ai sensi degli articoli 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42 della L.R. 12-2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria, demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione; b) piano attuativo o planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata, predisposto a termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui agli articoli 12 e 14 della L.R. 12-2005 e s.m.i. Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione da assoggettarsi alla verifica planivolumetrica dovranno rispettare i seguenti parametri: - I.Z.=0.30 mq./mq. - H max <= 7,50 ml; - N. piani <= 2; - Dc (da confini) 0=> 5,00 ml - - Df (da fabbricati) => 10,00 ml; - Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle norme del codice della strada e relativi decreti attuativi. - Superficie coperta: 30% della superficie del lotto - superficie a verde: 30% della superficie del lotto - destinazioni ammesse: - residenziale R1 - commerciale T1 (esercizi di vicinato max 150 mq. sup. vendita) - direzionale D1-D2 - ricreativa e ricettiva H1 - artigianato di servizio (P2)-MAGAZZINI (P3) sino al limite max. del 40% S.l.p. Prescrizioni generali 1. Nell'ambito delle zone omogenee dei Tessuti residenziali di sviluppo e completamento del fondovalle e di versante a prevalente destinazione residenziale gli edifici non coerenti con i parametri e/o i caratteri urbanistici di cui alla relativa zona omogenea, non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12-2005 e s.m.i. 3. Sono ammesse utilizzazioni a fini residenziali di sottotetti di edifici esistenti purché l'altezza interna non risulti inferiore a quella prescritta dalle norme del Regolamento d'Igiene tipo e alle prescrizioni normative di cui al comma 6 dell'articolo 63 della L.R. 12-2005 e s.m.i. L'altezza massima assoluta di riferimento per il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti è pari a ml. 9.00. Ogni intervento di recupero del sottotetto è obbligatoriamente assoggettato alla valutazione di impatto paesistico secondo le norme di cui all'allegato P.d.R 2 del P.G.T. 4. Per i soli fabbricati esistenti e posti a confine, è possibile l'edificazione in aderenza nei casi in cui la facciata stessa sia "cieca" o ad

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	132,95	0,00	132.950,00	132.950,00
				132.950,00 €	132.950,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento per locazione	-20% -26.590,00
pendenze tributarie nei confronti del Comune di Teglio da parte del sig. Tevini Roberto	-5.700,00
32.290,00 €	

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: **€. 100.660,00**

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: **€. 100.660,00**

10/10/2022 10:10:00 AM C:\Users\erionave\Documents\75_0700_02_0118

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TEGLIO Via San Giacomo Nazionale 16, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **121,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Trattasi di un'unità residenziale a piano secondo, costituente porzione di un più ampio complesso a destinazione mista sviluppato su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 77 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale S. Giacomo n.16, piano: 2, intestato a

Coerenze: mapp.244, mapp.77 per due lati, affaccio esterno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.200,00
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/09/2014 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 3472/2658 di repertorio registrata il 11/04/2014 a Sondrio ai nn. 8872/939, a favore di _____
 contro _____ derivante da concessione a garanzia ipotecaria di credito.
 Importo capitale: € 280.000,00.
 Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2022 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Sondrio ai nn. 459 di repertorio, registrata il 14/07/2022 a Sondrio ai nn. 9059/7338, a favore di _____
 S.P.A., contro _____ derivante da 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:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/2005), con atto stipulato il 16/04/2005 ai nn. 42 di repertorio, registrato il 17/10/2005 a Tirano

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1 (fino al 16/04/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **56**, intestata a _____, per lavori di costruzione complesso produttivo con sovrastante abitazione, presentata il 11/06/1971, rilasciata il 24/06/1971 con il n. 56 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **5311**, intestata a _____ rilasciata il 28/10/1972 con il n. 5311 di protocollo

Concessione edilizia N. **116**, intestata a _____ per lavori di recupero a fini abitativi di sottotetto esistente, presentata il 02/05/2003, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 116 di protocollo

Richiesta certificato agibilità N. **5261**, intestata a _____ per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 28/04/2009, rilasciata il 30/04/2009 con il n. 5261 di protocollo

essa assimilata. In tali casi il nuovo corpo di fabbrica in aderenza dovrà essere costruito ad uguale altezza e con medesime caratteristiche morfotopologiche dell'edificio esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO VIA SAN GIACOMO NAZIONALE 16. FRAZIONE TRESENDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TEGLIO Via San Giacomo Nazionale 16, frazione Tresenda, della superficie commerciale di **121,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un'unità residenziale a piano secondo, costituente porzione di un più ampio complesso a destinazione mista sviluppato su tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 77 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale S. Giacomo n.16, piano: 2, intestato a

Coerenze: mapp.244, mapp.77 per due lati, affaccio esterno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'asset oggetto di procedura è ubicato in Comune di Teglio in via San Giacomo Nazionale al numero civico 16 ed è destinato a residenza. L'unità costituisce parte di un fabbricato a destinazione mista, composto un opificio, un'unità commerciale e due unità residenziali, il tutto sviluppato su tre piani

fuori terra.

Nel dettaglio la proprietà oggetto di valutazione è così composta e distribuita:

- FG.95 MAP.77 SUB.8: unità residenziale a piano secondo composto da disimpegno, cottura-soggiorno, tre camere, bagno e due terrazzi.

Internamente l'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica e in parquet nella camere, serramenti in legno a doppio vetro con tapparelle, impianto di riscaldamento con caldaia a legna tramite caloriferi.

Durante il sopralluogo si è appurato che nella camera a nord-ovest vi sono state delle infiltrazioni dalla copertura, ora parzialmente sistemate ma che hanno causato danneggiamenti interni.

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
Residenziale	113,00	x	100 %	=	113,00
Terrazzi	28,00	x	30 %	=	8,40
Totale:	141,00				121,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,40 x 1.000,00 = **121.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pendenze tributarie nei confronti del Comune di Teglio da parte del sig. Tevini Roberto	-5.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,40	0,00	116.200,00	116.200,00
				116.200,00 €	116.200,00 €

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: **€. 116.200,00**

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: **€. 116.200,00**

data 18/05/2023

il tecnico incaricato
ERIO DELLA NAVE

