



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giulia Estorelli

CUSTODE:

Bertolatti Roberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Armanasco

CF:RMNFNC65S03L175H

con studio in TOVO DI SANT'AGATA (SO) VIA ROMA, 25

telefono: 0342770033

email: armanasco.francesco@tiscali.it

PEC: francesco.armanasco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SONDRIO piazzetta Carbonera snc, quartiere centro storico per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è situato in piazzetta Carbonera in zona centro storico a 50 metri dalla centralissima Piazza Garibaldi.ottima posizione anche per l'esposizione e l'impiego per attività terziarie. L'ufficio nelle condizioni attuali è abbandonato e in condizioni pessime in quanto alcuni anni fa è stato interessato da incendio che al suo interno ha distutto ogni dotazione e finitura. L'immobile richiede radicale ristrutturazione e sostituzione di tutti gli impianti, verifica statica dei solai e nuove dotazioni di serramenti esterni, divisori interni impianti elettrici e termosanitari da rifare interamente. l'intervento di ristrutturazione per riportare alle condizioni ordinarie l'immobile incide circa il 60% del valore dell'immobile per cui nella valutazione questo prioritari elemento determina e giustifica il prezzo ridotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1003973, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.458,99 Euro, indirizzo catastale: piazzetta Carbonera, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: per l'intero: Nord: Scale comuni, Est: cortile e loggiato, Sud: strada comunale, Ovest: Piazzetta Carbonera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
stato di abbandono non in condizioni agibili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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:

Non sono note le spese condominiali, in quanto non è costituito il condominio per il fabbricato. Non sono presenti impianti e servizi di Luce, Gas, acqua, e riscaldamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/10/1990), con atto stipulato il 04/10/1990 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 86715 di repertorio, trascritto il 27/10/1990 a Sondrio ai nn. 9384/7631

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1 ante 1967.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Sondrio non sono presenti pratiche edilizie del subalterno 1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TAF -tessuti di antica formazione (art.26-27-28 N.T.A.) del piano delle regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona non prevede indici per nuove costruzioni. Costruito antecedente al 02.09.1967. Esso risale anche anteriormente all'anno 1941

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Edificio anteriore al 1941

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Continuità perfetta nel titolo del ventennio

BENI IN SONDRIO PIAZZETTA CARBONERA SNC, QUARTIERE CENTRO STORICO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SONDRIO piazzetta Carbonera snc, quartiere centro storico per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è situato in piazzetta Carbonera in zona centro storico a 50 metri dalla centralissima Piazza Garibaldi.ottima posizione anche per l'esposizione e l'impiego per attività terziarie. L'ufficio nelle condizioni attuali è abbandonato e in condizioni pessime in quanto alcuni anni fa è stato interessato da incendio che al suo interno ha distutto ogni dotazione e finitura. L'immobile richiede radicale ristrutturazione e sostituzione di tutti gli impianti, verifica statica dei solai e nuove dotazioni di serramenti esterni, divisori interni impianti elettrici e termosanitari da rifare interamente. l'intervento di ristrutturazione per riportare alle condizioni ordinarie l'immobile incide circa il 60% del valore dell'immobile per cui nella valutazione questo prioritari elemento determina e giustifica il prezzo ridotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 25 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1003973, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.458,99 Euro, indirizzo catastale: piazzetta Carbonera, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: per l'intero: Nord: Scale comuni, Est: cortile e loggiato, Sud: strada comunale, Ovest: Piazzetta Carbonera

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica per internet alta velocità.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

non è presente impianto di riscaldamento e condizionamento. immobile privo di agibilità in quanto è stato percorso da incendio. Il subalterno oggetto di stima non è dotato di Attestazione prestazione energetica.

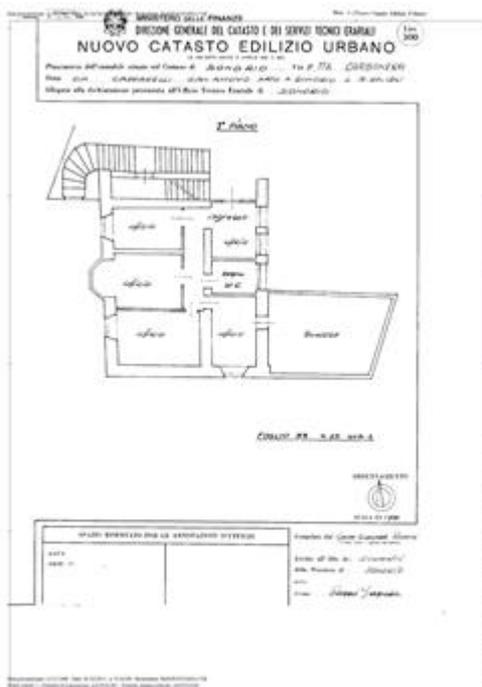


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie V/p degli Uffici al P1.....mq. 46 x €/mq. 1.500 = euro 69.000,00
 superficie terrazzomq. 13,50 x €/mq. 500 =euro 6.750,00
 valore totale ..arrotondato = euro 75.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La porzione di fabbricato nelle condizioni in cui si trova non è valutabile come uffici, ma essendo in zona centrale a Sondrio, si è ritenuto di valutare lo stesso per il valore di ristrutturazione, ovvero il valore a nuovo sottratto dai costi di ristrutturazione, attribuendo così il valore di mercato dell'immobile stimato in euro/mq. 1.200,00

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	ufficio	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				75.000,00 €	75.000,00 €

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: **€. 75.000,00**

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: **€. 75.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a SONDRIO via Colombaro snc, quartiere La Garberia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo interrato, interno 171, scala est, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 171 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: via Colombaro, piano: 3^ piano sottostrada o interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: sub.172, sub.170, sub.169, parti comuni , sub.173

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende l'autorimessa in Sondrio Fg.33 mappale 476 sub.171 e altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende l'autorimessa in Sondrio Fg.33 mappale 476 sub.171 e altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende l'autorimessa in Sondrio Fg.33 mappale 476 sub.171 e altri immobili della stessa ditta.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Comprende l'autorimessa in Sondrio Fg.33 mappale 476 sub.171 e altri immobili della stessa ditta.

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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:	€. 300,00
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:	
dati medi stimati dalle precedenti gestioni in quanto non sono disponibili al CTU i bilanci condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1990), con atto stipulato il 01/10/1990 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 86605 di repertorio, trascritto il 24/10/1990 a Sondrio ai nn. 9265/7525.

Acquisto dalla società BAIRE s.r.l. con sede in Abano Terme c.f. 06906230153

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **15113 del 25.01.1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato denominato "centro Commerciale, direzionale e residenziale LA GARBERIA", rilasciata il 25/01/1984 con il n. 15113 di protocollo, agibilità del 07/09/1988 con il n. 4387 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a primo, secondo e terzo piano interrato del fabbricato Fg.33 mappale 475-476.

Certificato prevenzione incendi n.513 del 12/05/1987 ; collaudo strutturale cementi armati vistato Genio Civile id Sondrio al n.7784 del 3.12.1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani nucleo centrale del fondovalle (art.32 NTA) PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice 0,75. Autorimesse interrate non soggette a variazioni destinazione d'uso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA COLOMBARO SNC, QUARTIERE LA GARBERIA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SONDRIO via Colombaro snc, quartiere La Garberia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo interrato, interno 171, scala est, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 171 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: via Colombaro, piano: 3^ piano sottostrada o interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: sub.172, sub.170, sub.169, parti comuni , sub.173

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 metri

al di sopra della media

autobus distante 700 metri

nella media

tangenziale distante 1 km.

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

nella media

livello di piano:

buono

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

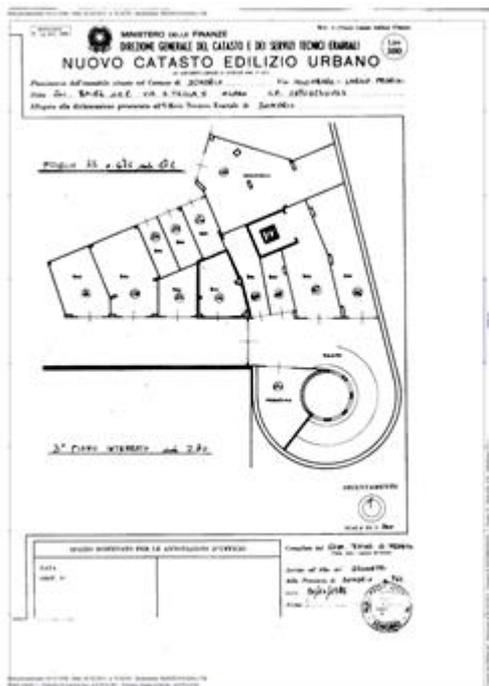
autorimessa doppia per due veicoli con pianta a forma irregolare che limita in modo lieve il parcheggio veicoli ma di agevole accesso e manovra, quindi comunque ordinario. collocato in prossimità della rampa di uscita e quindi agevole. altezza metri 2,80 idonea all'accesso anche con veicoli commerciali (furgoni). Lo stato di manutenzione dell'intero comparto autorimesse è ordinario.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie autorimessa mq. 34,00 x €/mq. 700,00 = euro 23.800,00 arrotondato ad euro 24.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I box sono valutati di norma a corpo a prescindere delle loro dimensioni, ma in funzione dei numero di veicoli che si può parcheggiare al suo interno.

Premesso questo, da indagini svolte sulle recenti trattative i box in comune id Sondrio hanno un valore medio fra 18.000 e 20.000 euro, a cui però sono da valutare le specifiche caratteristiche di ogni singolo immobile.

Nel centro commerciale La Garberia si riscontra un valore calmierato degli immobili per mancanza di domanda da parte di acquirenti.

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	0,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				24.000,00 €	24.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

autorimessa non divisibile

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: **€. 24.000,00**

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 **€. 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a SONDRIO via colombaro snc, quartiere La Garberia per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 55 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato , interno 52, ha un'altezza interna di 2.80 m..Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: via Colombaro, piano: secondo piano sottostrada o interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: muri perimetrali, box sub.53, corsello parti comuni, box sub.51

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.333,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.333,33
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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:	€. 150,00
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:	
dati medi stimati dalle precedenti gestioni in quanto non sono disponibili al CTU i bilanci condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/1988), con atto stipulato il 01/03/1988 a firma di notaio Balconi Lucia ai nn. 24659 di repertorio, trascritto il 22/03/1988 a Sondrio ai nn. 2652/2086.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria come da convenzione urbanistica con il Comune di Sondrio e la BAIRE s.r.l..

Il Comune di Sondrio con sede in Sondrio, codice fiscale 00095450144 è proprietario dell'area

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **15113 del 25.01.1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato denominato "centro Commerciale, direzionale e residenziale LA GARBERIA", rilasciata il 25/01/1984 con il n. 15113 di protocollo, agibilità del 07/09/1988 con il n. 4387 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a primo, secondo e terzo piano interrato del fabbricato Fg.33 mappale 475-476.

Certificato prevenzione incendi n.513 del 12/05/1987 ; collaudo strutturale cementi armati vistato Genio Civile id Sondrio al n.7784 del 3.12.1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani nucleo centrale del fondovalle (art.32 NTA) PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice 0,75. Autorimesse interrate non soggette a variazioni destinazione d'uso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA COLOMBARO SNC, QUARTIERE LA GARBERIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

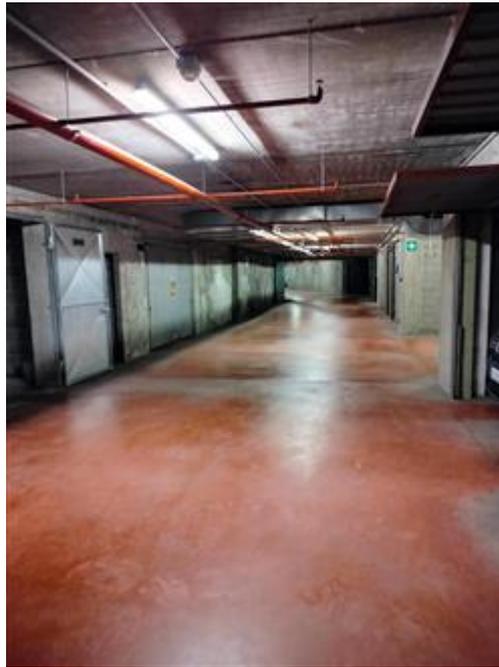
box singolo a SONDRIO via colombaro snc, quartiere La Garberia per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 55 restantiL'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato , interno 52, ha un'altezza interna di 2.80 m..Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 476 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: via Colombaro, piano: secondo piano sottostrada o interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: muri perimetrali, box sub.53, corsello parti comuni, box sub.51

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m.
autobus distante 700 m.
tangenziale distante 1 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



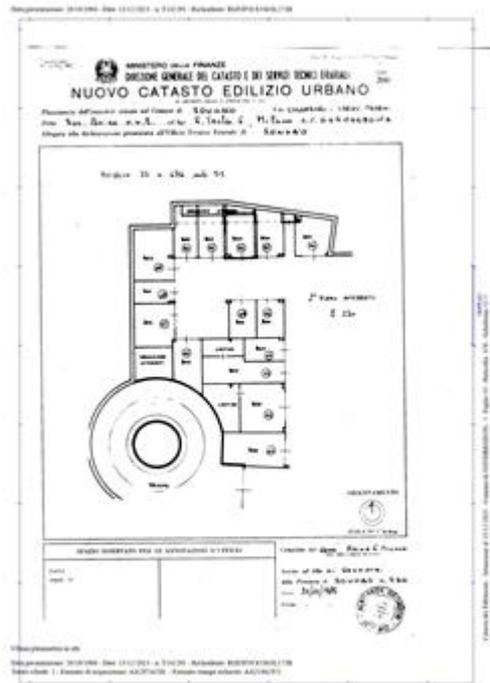
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie autorimessa interrata (piano terzo sottostrada) mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = euro 12 600,00 arrotondato ad euro 15.000,00

L'arrotondamento per eccesso è giustificato in quanto la superficie è minima e il prezzo dei box singolo spesso è stabilito a corpo a prescindere della sua reale superficie.

Si precisa che il valore viene ulteriormente decurtato per effetto del vincolo posto dal Comune di Sondrio a proprio favore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.333,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I box sono valutati di norma a corpo a prescindere delle loro dimensioni, ma in funzione del numero di veicoli che si può parcheggiare al suo interno.

Premesso questo, da indagini svolte sulle recenti trattative i box in comune id Sondrio hanno un valore medio fra 18.000 e 20.000 euro, a cui però sono da valutare le specifiche caratteristiche di ogni singolo immobile.

Nel centro commerciale La Garberia si riscontra un valore calmierato degli immobili per mancanza di domanda da parte di acquirenti.

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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 singolo	0,00	0,00	15.000,00	8.333,33
				15.000,00 €	8.333,33 €

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: **€. 8.333,33**

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: **€. 8.333,33**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SONDRIO via Brigata alpina Orobica snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 956 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Alpina Orobica , piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: altra U.I. muri perimetrali, altra U.I., corsello parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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:	€. 200,00
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 30/04/2010), con atto stipulato il 30/04/2010 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 197740/23837 di repertorio, trascritto il 17/05/2010 a Sondrio ai nn. 5909/4597.

Proprietario precedente: Gandossini Sergio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2005 fino al 23/11/2005), con atto stipulato il 09/05/2005 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 174581 di repertorio, trascritto il 12/05/2005 a Sondrio ai nn. 6251/4847.

Acquista da STELVIO UNO Immobiliare s.r.l.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di permuta (dal 23/11/2005 fino al 30/04/2010), con atto stipulato il 23/11/2005 a firma di Notaio Poeta Stefano ai nn. 25381 di repertorio, trascritto il 16/12/2005 a Sondrio ai nn. 16077/12345.

In comproprietà con il coniuge Gandossini Sergio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di permuta (dal 23/11/2005 fino al 30/04/2010), con atto stipulato il 23/11/2005 a firma di Notaio Poeta Stefano ai nn. 25381 di repertorio, trascritto il 16/12/2005 a Sondrio ai nn. 16077/12345.

In comproprietà con il coniuge Gandossini Sergio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 27/p**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 27/02/2001 con il n. 901 e 902 di protocollo, rilasciata il 23/03/2006 con il n. prot.28063/05 di protocollo, agibilità del 30/12/2010 con il n. prot.38360 di protocollo.

Dati forniti Ufficio Tecnico del comune di Sondrio originali acquisiti Questura per indagini incendio 04/01/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUC - tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.33 delle N.T.A. indice 0,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA BRIGATA ALPINA OROBICA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

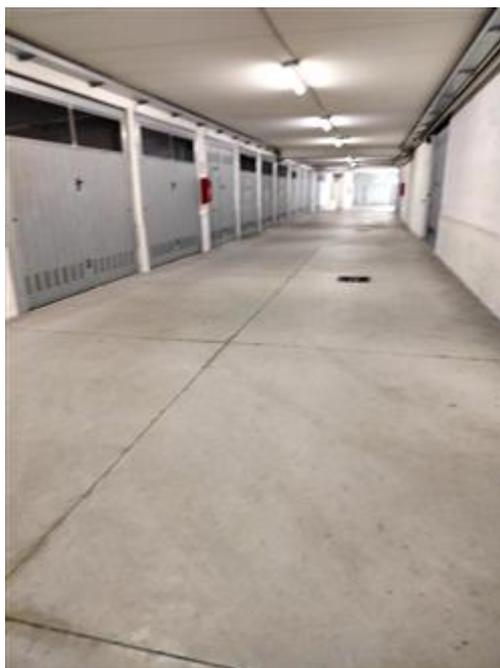
box singolo a SONDRIO via Brigata alpina Orobica snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 956 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via Brigata Alpina Orobica , piano: primo sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: altra U.I. muri perimetrali, altra U.I., corsello parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km.
 autobus distante 700 m.
 tangenziale distante 500 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



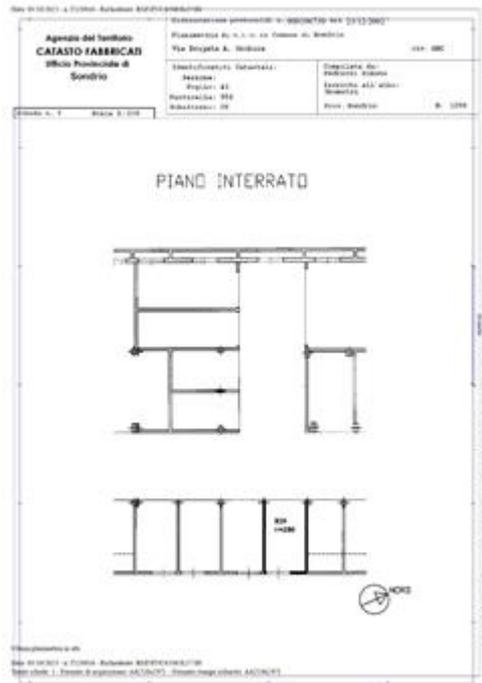
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie autorimessa mq. 20,00 x €/mq. 900,00 = euro 18.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I box sono valutati di norma a corpo a prescindere delle loro dimensioni, ma in funzione dei numero di veicoli che si può parcheggiare al suo inteno.

Premesso questo, da indagini svolte sulle recenti trattative i box in comune id Sondrio hanno un valore medio fra 18.000 e 20.000 euro, a cui però sono da valutare le specifiche caratteristiche di ogni singolo immobile

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: Sondrio,

osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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: **€. 18.000,00**

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: **€. 18.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento al piano primo distinto con il sub.9 è servito da scale comuni non agevoli da salire, esso è privo di ascensore. L'immobile risale al periodo anteriore al 1941 probabile agli anni 30. In Comune di Sondrio, non è stato rinvenuto alcun progetto o titolo autorizzativo. Il fabbricato è privo di coibentazione termoacustica, i muri sono in sasso e i serramenti esterni sono del tipo normale a doppio vetro. Non esiste impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici non sono a norma. Il fabbricato per riportarlo a condizioni di ordinarietà, richiede intervento radicale di ristrutturazione. Alcuni vani sono comunque stati sottoposti ad interventi di manutenzione e sono apparentemente in normali condizioni ma da esame emerge che nessun vano è conforme con le norme igienico-sanitarie attuali. Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono inferiori alla normalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 9, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: intero piano primo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

c

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/05/2009 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 194394/22149 di repertorio, iscritta il 26/05/2009 a Sondrio ai nn. 6320/842, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 280800.

Importo capitale: 156000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

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:

Il fabbricato si trova in zona residenziale del Comune di Sondrio, all'esterno del centro storico, in zona del PGT senza particolari vincoli storici, paesaggistici ed ambientali. Non si riscontrano vincoli ostativi ad eventuale intervento di ristrutturazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabbricato costruito anteriormente al 1941 e non sono presenti in archivio del Comune di Sondrio titoli o progetti relativi all'immobile. Dopo il 2/9/1967 non sono stati richiesti titoli autorizzativi anche se durante il sopralluogo è stato accertato che un divisorio interno fra sala e cucina riportato sulla scheda catastele nello stato di fatto non esiste.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1989), con atto stipulato il 06/12/1989 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 82457 di repertorio, trascritto il 18/01/1990 a Sondrio ai nn. 660/594.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Sondrio distinti al foglio 42 mappale 45 subalterno 10 e subalterno 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani nucleo centrale del fondovalle (art.32 NTA) PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice 0,75

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Non è accertato se il divisorio esistesse o meno in origine per cui non è possibile accertare se trattasi di difformità edilizia o imprecisa scheda catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a divisorio inesistente ma indicato in planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA TRIESTE 114

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento al piano primo distinto con il sub.9 è servito da scale comuni non agevoli da salire, esso è privo di ascensore. L'immobile risale al periodo anteriore al 1941 probabile agli anni 30. In Comune di Sondrio, non è stato rinvenuto alcun progetto o titolo autorizzativo. Il fabbricato è privo di coibentazione termoacustica, i muri sono in sasso e i serramenti esterni sono del tipo normale a doppio vetro. Non esiste impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici non sono a norma. Il fabbricato per riportarlo a condizioni di ordinarietà, richiede intervento radicale di ristrutturazione.

Alcuni vani sono comunque stati sottoposti ad interventi di manutenzione e sono apparentemente in normali condizioni ma da esame emerge che nessun vano è conforme con le norme igienico-sanitarie attuali. Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono inferiori alla normalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 9, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: intero piano primo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 metri
autobus distante 700 metri
tangenziale distante 1 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 9 oggetto di stima non è dotato di Attestazione prestazione energetica. L'immobile al CENED non risulta censito. Non possiede requisiti di agibilità in quanto in quanto il vano principale è privo di finestre.

L'appartamento, è vetusto, risultano eseguiti interventi di manutenzione del bagno, ai fini della valutazione comunque l'immobile è da considerarsi per il valore di ristrutturazione.

Prezzo medio di mercato in Sondrio nel quartiere di via Trieste, per immobili da sottoporre a ristrutturazione totale, privi di requisiti di agibilità:

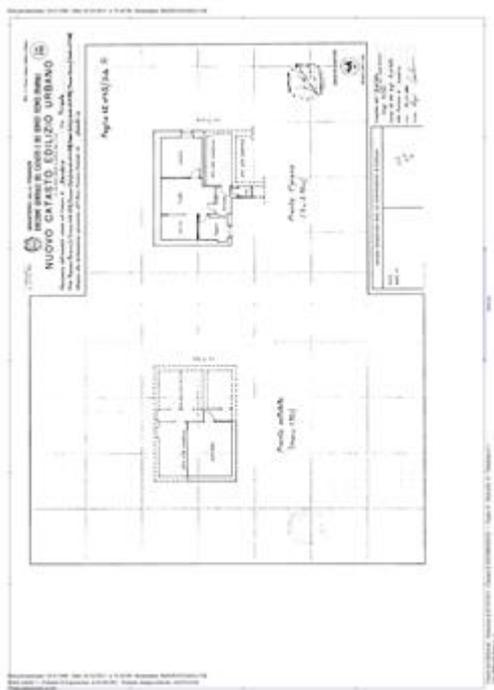
Superficie misurata durante sopraluogo = mq. 56,00 (calcolato vuoto per pieno). + vano ripostiglio non agibile in piano terzo sottotetto mq. 20,00

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento superficie V/P = mq. 56 x €/mq.1.000 = € 56.000,00

sottotetto in piano terzo V/P = mq. 20 x €/mq. 300 = € 6.000,00

valore totale subalterno 15 = euro 62.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il fabbricato nelle condizioni in cui si trova non è valutabile come appartamento, ma essendo in zona centrale a Sondrio, si è ritenuto di valutare lo stesso per il valore di ristrutturazione, ovvero il valore a nuovo sottratto dai costi di ristrutturazione, attribuendo così il valore di mercato dell'immobile stimato in euro/mq. 1.000,00

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	0,00	0,00	62.000,00	62.000,00
				62.000,00 €	62.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il subalterno 9 non è divisibile in quanto è già una unità minimale.

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: €. 62.000,00

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: €. 62.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il vano indicato con il subalterno 10, utilizzato come deposito, cantina, si trova fronte via Trieste, direttamente accessibile con propria porta di ingresso, suscettibile quindi a sfruttamento commerciale con negozio o laboratorio di arti o mestieri. Attualmente versa in condizioni di abbandono ed al suo interno sono presenti oggetti e rifiuti, ma le potenzialità indicano il vano di interesse per negozio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 10, scala autonomo, ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: via Trieste, scale comuni, sub. 15, mappale 240

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B **appartamento** a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento al piano primo distinto con il sub.15 è servito da scale comuni non agevoli da salire, esso è privo di ascensore. L'immobile risale al periodo anteriore al 1941 probabile agli anni 30. In Comune di Sondrio, non è stato rinvenuto alcun progetto o titolo autorizzativo. Il fabbricato è privo di coibentazione termoacustica, i muri sono in sasso e i serramenti esterni sono del tipo normale a doppio vetro. Non esiste impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici non sono a norma. Il fabbricato per riportarlo a condizioni di ordinarietà, richiede intervento radicale di ristrutturazione. Alcuni vani sono comunque stati sottoposti ad interventi di manutenzione e sono apparentemente in normali condizioni ma da esame emerge ch nessun vano è conforme con le norme igienico-sanitarie attuali. Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono inferiori alla normalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 15, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 47,26 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: Subalterno 10, scale comuni, parte comune cortine, mappale 184, mappale 240.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

C **cantina** a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 13 consiste in un piccolo ripostiglio di circa 1 mq. all'esterno, sul retro dell'edificio

destinato a ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 13, scala unica, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1[^], consistenza 1 mq, rendita 0,52 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: Altro fabbricato, cortile comune, scale comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto è composto da quattro distinte unità immobiliari distinte ai subalterni 10 - 11 - 13 - 15. Il subalterno 15 è costituito da un piccolo monolocale occupato da soggetti non identificati extracomunitari. Gli altri tre subalterni sono occupati da beni e rifiuti che l'esecutato dichiara di essere di sua proprietà. Nel sub.10 non sussistono le condizioni igieniche per accedervi. Il sopralluogo è stato eseguito rimanendo sull'ingresso.

Il subalterno 13 consta di un piccolo ripostiglio esterno al fabbricato di circa 1 mq. di superficie. Esso è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/2 e la rimanente quota è di proprietà di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/05/2009 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 194394/22149 di repertorio, iscritta il 26/05/2009 a Sondrio ai nn. 6320/842, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 280800.

Importo capitale: 156000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a Sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2009), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 193236/21605 di repertorio, trascritto il 27/02/2009 a Sondrio ai nn. 2469/2008.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Sondrio distinti sal foglio 42 mappale 45 subalterno 10 e subalterno11 escluso sub.13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2009), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 193236/1605 di repertorio, trascritto il 27/02/2009 a Sondrio ai nn. 2469/2008.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Sondrio distinto al foglio 42 mappale 45 subalterno 13..

La restante quota di 1/2 rimane in ditta alla parte venditrice Bordoni Giuliano, Bordoni Giampiero, Bordoni Paolo Carlo, Bordoni Dario.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1941 e dopo il 2/9/1967 non è stato eseguito alcun intervento che richiede titolo abilitativo. All'archivio del Comune di Sondrio non sono presenti progetti o titoli autorizzativi relativi al presente fabbricato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani nucleo centrale del fondovalle (art.32 NTA) PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice 0,75. Autorimesse interrato non soggette a variazioni destinazione d'uso

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio

Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani nucleo centrale del fondovalle (art.32 NTA) PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA TRIESTE 114

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il vano indicato con il subalterno 10, utilizzato come deposito, cantina, si trova fronte via Trieste, direttamente accessibile con propria porta di ingresso, suscettibile quindi a sfruttamento commerciale con negozio o laboratorio di arti o mestieri. Attualmente versa in condizioni di abbandono ed al suo interno sono presenti oggetti e rifiuti, ma le potenzialità indicano il vano di interesse per negozio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 10, scala autonomo, ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: via Trieste, scale comuni, sub. 15, mappale 240

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

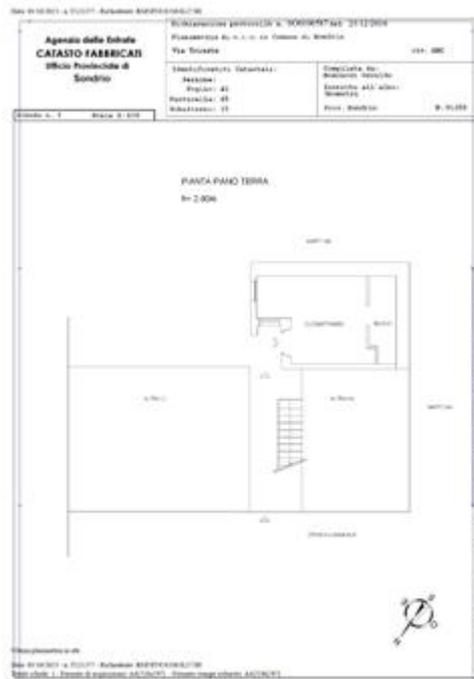
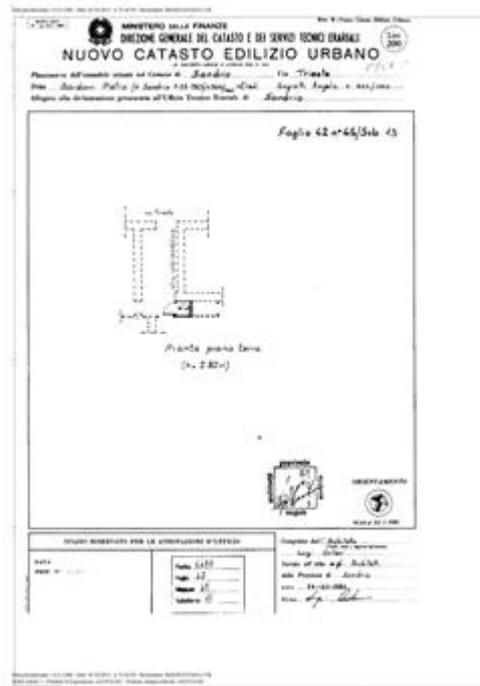
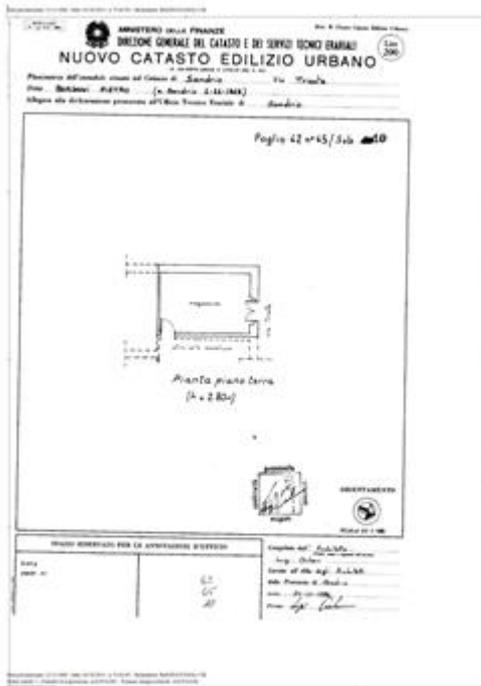
immobile privo di attestazione delle prestazioni energetiche non censito al CENED.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Magazzino sub.10: Superficie (m.4,30 x m.6,00) mq. 25,80 x €/mq. 1.200= € 30.960 arrotondato 31.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.000,00**

BENI IN SONDRIO VIA TRIESTE 114

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento al piano primo distinto con il sub.15 è servito da scale comuni non agevoli da salire, esso è privo di ascensore. L'immobile risale al periodo anteriore al 1941 probabile agli anni 30. In Comune di Sondrio, non è stato rinvenuto alcun progetto o titolo autorizzativo. Il fabbricato è privo di coibentazione termoacustica, i muri sono in sasso e i serramenti esterni sono del tipo normale a doppio vetro. Non esiste impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici non sono a norma. Il fabbricato per riportarlo a condizioni di ordinarietà, richiede intervento radicale di ristrutturazione. Alcuni vani sono comunque stati sottoposti ad interventi di manutenzione e sono apparentemente in normali condizioni ma da esame emerge che nessun vano è conforme con le norme igienico-sanitarie attuali. Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono inferiori alla normalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 15, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80 m..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 47,26 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: Subalterno 10, scale comuni, parte comune cortine, mappale 184, mappale 240.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento costituito da monolocale con servizi al piano terra, con piccolo cortile condominiale adiacente. Superficie utile mq. 20. Superficie commerciale mq. 28. Altezza locali h=2,70 metri

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento in piano terra: superficie V/P = mq. 56 x €/mq. 1.000,00 = 28000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.000,00

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

€. 28.000,00

BENI IN SONDRIO VIA TRIESTE 114

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 13 consiste in un piccolo ripostiglio di circa 1 mq. all'esterno, sul retro dell'edificio destinato a ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 13, scala unica, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1[^], consistenza 1 mq, rendita 0,52 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: Altro fabbricato, cortile comune, scale comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1941.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



	QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	mediocre
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	mediocre
stato di manutenzione generale:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

non è presente nessun certificato attestazione prestazione energetica.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione a corpo, per la quota dell'intero euro 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il fabbricato nelle condizioni in cui si trova non è valutabile come appartamento, ma essendo in zona centrale a Sondrio, si è ritenuto di valutare lo stesso per il valore di ristrutturazione, ovvero il valore a nuovo sottratto dai costi di ristrutturazione, attribuendo così il valore di mercato dell'immobile stimato in euro/mq. 1000,00 - 1.200,00.

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	cantina	0,00	0,00	31.000,00	31.000,00
B	appartamento	0,00	0,00	28.000,00	28.000,00
C	cantina	0,00	0,00	1.000,00	500,00
				60.000,00 €	59.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene deve essere venduto in modo indiviso altrimenti il corpo C non è vendibile singolarmente.

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: **€. 59.500,00**

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: **€. 59.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento al piano secondo distinto con il sub.11 è servito da scale comuni non agevoli da salire, esso è privo di ascensore. L'immobile risale al periodo anteriore al 1941 probabile agli anni 30. In Comune di Sondrio, non è stato rinvenuto alcun progetto o titolo autorizzativo. Il fabbricato è privo di coibentazione termoacustica, i muri sono in sasso e i serramenti esterni sono del tipo normale a doppio vetro. Non esiste impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici non sono a norma. Il fabbricato per riportarlo a condizioni di ordinarietà, richiede intervento radicale di ristrutturazione. Alcuni vani sono comunque stati sottoposti ad interventi di manutenzione e sono apparentemente in normali condizioni ma da esame emerge che nessun vano è conforme con le norme igienico-sanitarie attuali. Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono inferiori alla normalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo con sottotetto non abitabile in piano terz, interno 15, scala unica, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5[^], consistenza 3,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: intero piano secondo. Da Nord: via Trieste, altro U.I del fabbricato mapp.45., mappale 184, mappale 240 intero piano sottotetto o piano terzo

Piano sottotetto non usufruibile per maggiore parte della superficie avente altezza inferiore ad 1,50 metri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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:	€. 46.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.800,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/05/2009 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 194394/22149 di repertorio, iscritta il 26/05/2009 a sondrio ai nn. 6320/842, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 280800.

Importo capitale: 156000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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 10/02/2009), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 193236/21605 di repertorio, trascritto il 27/02/2009 a Sondrio ai nn. 2469/2008.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Sondrio distinti sal foglio 42 mappale 45 subalterno 10 e subalterno11 escluso sub.13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato costruito in data anteriore all'anno 1941. Dopo il 2/9/1967 non sono state apportate modifiche alla destinazione d'uso, alle dimensioni ed al volume.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona TUF - tessuti urbani nucleo centrale del fondovalle (art.32 NTA) PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice 0,75

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccolo divisorio interno fra sala e cucina
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione per diversa distribuzione interna degli spazi: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locale sala/cucina del piano secondo subb.11.

Modifiche interne senza alcuna variazione esterna

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA TRIESTE 114

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO via Trieste 114 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

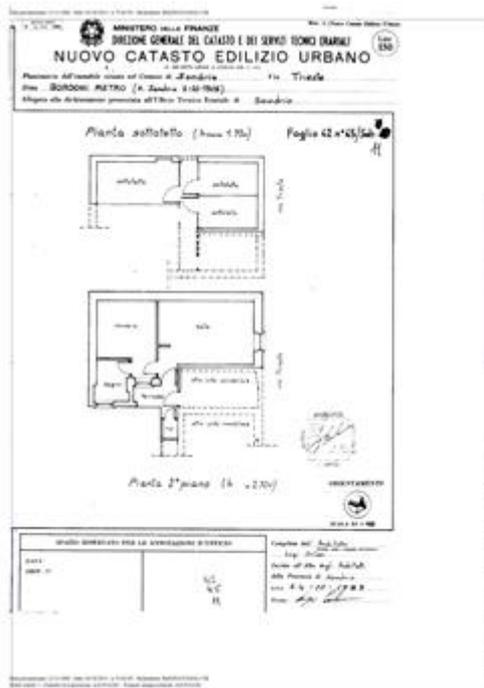
L'appartamento al piano secondo distinto con il sub.11 è servito da scale comuni non agevoli da salire, esso è privo di ascensore. L'immobile risale al periodo anteriore al 1941 probabile agli anni 30. In Comune di Sondrio, non è stato rinvenuto alcun progetto o titolo autorizzativo. Il fabbricato è privo di coibentazione termoacustica, i muri sono in sasso e i serramenti esterni sono del tipo normale a doppio vetro. Non esiste impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici non sono a norma. Il fabbricato per riportarlo a condizioni di ordinarietà, richiede intervento radicale di ristrutturazione. Alcuni vani sono comunque stati sottoposti ad interventi di manutenzione e sono apparentemente in normali condizioni ma da esame emerge che nessun vano è conforme con le norme igienico-sanitarie attuali. Le condizioni generali dell'intero fabbricato sono inferiori alla normalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo con sottotetto non abitabile in piano terz, interno 15, scala unica, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 45 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5[^], consistenza 3,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, piano: secondo e terzo, intestato a

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento superficie V/P = mq. 34 x €/mq. 1200= e 40.800,00
 sottotetto non abitabile per altezze e forma architettonica non idonee = mq. 25 x € 300 = € 7.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il fabbricato nelle condizioni in cui si trova non è valutabile come appartamento, ma essendo in zona centrale a Sondrio, si è ritenuto di valutare lo stesso per il valore di ristrutturazione, ovvero il valore a nuovo sottratto dai costi di ristrutturazione, attribuendo così il valore di mercato dell'immobile stimato in euro/mq. 1200,00

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	0,00	0,00	48.300,00	48.300,00
				48.300,00 €	48.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SONDRIO via lusardi snc, quartiere cimitero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo ma con valore diverso per la presenza in confine a condominio residenziale.

Valore singolare dell'area: 80 €/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.2[^], superficie 1520, indirizzo catastale: via lusardi, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 402, mappale 456, mappale 434, mappale 318, 415, 411
terreno agricolo non edificabile ma limitrofo ad aree già edificate residenziali

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia terrazzamento, una tessitura prevalente vigneto

B terreno agricolo a SONDRIO via lusardi snc, quartiere cimitero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo ma con valore diverso per la presenza in confine a condominio residenziale.

Valore singolare dell'area: 80 €/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.2[^], superficie 180, indirizzo catastale: via lusardi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 356, 435, 89 e mappale 402 del foglio 34.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzamenti, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto

C terreno agricolo a SONDRIO via lusardi snc, quartiere cimitero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo ma con valore diverso per la presenza in confine a condominio residenziale.

Valore singolare dell'area: 80 €/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1, superficie 700, indirizzo catastale: via lusardi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: del foglio 36 i mappali 52, 435,57,309 e del foglio 34 i mappali: 436,456,402

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia terrazzamento, una tessitura prevalente vigneto

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:	€. 171.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area ricade in zona Extraurbana del vigente PGT, in area agricola a TERRAZZAMENTI senza indice di edificabilità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2010), con atto stipulato il 04/11/2010 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 199271/24646 di repertorio, trascritto il 29/11/2010 a Sondrio ai nn. 13342/10283.

Acquisto da società immobiliare LUSARDI DUE s.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/1990

fino al 04/11/2010), con atto stipulato il 11/04/1990 a firma di notaio Balconi Lucia ai nn. 40015 di repertorio, trascritto il 05/05/1990 a Sondrio ai nn. 4208/3384.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Sondrio distinti al foglio 36 mappale 52 e 89

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1990 fino al 04/10/1990), con atto stipulato il 18/04/1990 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 83952 di repertorio, trascritto il 11/05/1990 a Sondrio ai nn. 4419/3557.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti in Comune di Sondrio distinti al foglio 34 mappale 455

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona terazzamenti - aree extraurbane agricole non edificabili. Norme tecniche di attuazione ed indici: nessun indice edificabotio. Vincolo di inedificabilità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA LUSARDI SNC, QUARTIERE CIMITERO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SONDRIO via lusardi snc, quartiere cimitero per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

terreno agricolo ma con valore diverso per la presenza in confine a condominio residenziale.

Valore singolare dell'area: 80 €/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.2[^], superficie 1520, indirizzo catastale: via lusardi, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 402, mappale 456, mappale 434, mappale 318, 415, 411
tereno agricolo non edificabile ma limitrofo ad aree già edificate residenziali

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia terrazzamento, una tessitura prevalente vigneto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km.
ferrovia distante 1 km.
tangenziale distante 1,5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie terreno mapp. 455: = mq. 1.520,00 x €80/mq. = euro 121.600

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **121.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.600,00**

BENI IN SONDRIO VIA LUSARDI SNC, QUARTIERE CIMITERO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SONDRIO via lusardi snc, quartiere cimitero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo ma con valore diverso per la presenza in confine a condominio residenziale.

Valore singolare dell'area: 80 €/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.2^, superficie 180, indirizzo catastale: via lusardi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: da nord: mappale 356, 435, 89 e mappale 402 del foglio 34.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzamenti, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km.
 ferrovia distante 1 km.



tangenziale distante 1,5 km.

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie terreno mapp. 52: = mq. 180,00 x € 80/mq. = euro 14.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.400,00**

BENI IN SONDRIO VIA LUSARDI SNC, QUARTIERE CIMITERO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SONDRIO via lusardi snc, quartiere cimitero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo ma con valore diverso per la presenza in confine a condominio residenziale.

Valore singolare dell'area: 80 €/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1, superficie 700, indirizzo catastale: via lusardi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: del foglio 36 i mappali 52, 435,57,309 e del foglio 34 i mappali: 436,456,402

Il terreno presenta una forma rettanfgolare, un'orografia terrazzaento, una tessitura prevalente vigneto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



autobus distante 1 km.
 ferrovia distante 1 km.
 tangenziale distante 1,5 km.

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

terreno in zona terrazzamenti agricolo non edificabile, ma prossimo alla zona residenziale.

valore €/mq. 50,00 superficie mq.700 valore euro 35.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La Valutazione del terreno è singolare. Esso si trova in zona non edificabile e come tale si dovrebbe applicare le tariffe dell'osservatorio immobiliare e dei prezzi medi di mercato dei terreni agricoli. Nel caso specifico invece, la valutazione deve essere eseguita considerando che il lotto è sito a 5 metri di distanza dal condominio mappale 434 che potrebbe essere interessato all'acquisto della predetta area per area a verde o per realizzare nel sottosuolo eventuali parcheggi interrati ai sensi ex legge Tognoli. La aderenza al tessuto edificato innalza il valore dell'area ad euro 80 al metroquadrato.

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: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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 agricolo	0,00	0,00	121.600,00	121.600,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	14.400,00	14.400,00

C	terreno agricolo	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				171.000,00 €	171.000,00 €

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: **€. 171.000,00**

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: **€. 171.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **AREE PER SERVIZI esterne ai tessuti** a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno sito in zona periferica ma di espansione, con attività varie commerciali, artigianali, terziarie, servizi e anche residenziale.

Nel recente piano di Governo del Territorio approvato nel 2023, il Comune di Sondrio ha individuato in quella zona "aree per servizi esterne ai tessuti di antica formazione".

La valutazione di dette aree risulta difficile in quanto non vi è un prezzo fissato. Dette aree sono simili ad aree per insediamenti di servizi pubblici e privati.

La valutazione quindi si assimila ad un'area artigianale produttiva, ridotta per limitazioni alle destinazioni ammesse sul lotto.

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 273 (catasto terreni), qualità/classe prato birrig. cl.2, superficie 565, indirizzo catastale: via Giuliani, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 879,291, 154, via Giuliani, mappale 767

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato

B a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno sito in zona periferica ma di espansione, con attività varie commerciali, artigianali, terziarie, servizi e anche residenziale.

Nel recente piano di Governo del Territorio approvato nel 2023, il Comune di Sondrio ha individuato in quella zona "aree per servizi esterne ai tessuti di antica formazione".

La valutazione di dette aree risulta difficile in quanto non vi è un prezzo fissato. Dette aree sono simili ad aree per insediamenti di servizi pubblici e privati.

La valutazione quindi si assimila ad un'area artigianale produttiva, ridotta per limitazioni alle destinazioni ammesse sul lotto.

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 259 (catasto terreni), qualità/classe prato cl.4^, superficie 530, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: via Giuliani, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente verde

C **terreno con servitù passaggio suolo e sottosuolo** a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il mappale 952 deriva dall' originario mappale 259, ed è stato frazionato per individuare la servitù creata nell'anno 1979 dal Comune di Sondrio, ma da tempo comunque il mappale è stato occupato da fognatura interrata nel sottosuolo e diritto di transito per manutenzione sul suolo. Si allega risposta al quesito del Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio. Servitù apparente costituita anche per usucapione da oltre 40 anni.

Messaggio originale-----

Da: Luca Gugiatti <GugiattiL@comune.sondrio.it>

Inviato: venerdì 12 aprile 2024 18:22

A: armanasco.francesco@tiscali.it

Oggetto: Risposta: CTU procedura esecutiva Tribunale di Sondrio - Bertolatti Roberto

a. (LOTTO 9) - Il terreno distinto al foglio 52 mappale 952 ci risulta sia ancora di proprietà Bertolatti, gravato da servitù consolidata di passaggio di condotto fognario.

Il lotto 4 consiste in autorimessa sita in via Brigata alpina Orobica s.n.c. distinta al foglio 43 mappale 956 sub.26., costruita con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/p del 23/03/2006.

Vedasi allegato per riferimenti Garberia.

Luca Gugiatti

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 952 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.4[^], superficie 30, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: via Guicciardi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mappale 259, mappale 578, mappale 953, mappale 950
proviene da frazionamento dell'originario mapp.259. Porzione occupata da strada pubblica.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: prato

D a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.4[^], superficie 470, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 0,55 €, indirizzo catastale: VIA GUICCIARDI, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 952, mappale 579, mappale 724, mappale 951.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato a verde

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.050,00

Data della valutazione:

16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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 decreto di trasferimento (dal 07/06/1982), con atto stipulato il 07/06/1982 a firma di Tribunale di Sondrio, trascritto il 17/06/1982 a Sondrio ai nn. 5375/4637.

Procedura fallimentare Cotonificio Fossati S.P.A. codice fiscale 0078014058

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA GIULIANI SNC, QUARTIERE LA PIASTRA

AREE PER SERVIZI ESTERNE AI TESSUTI

DI CUI AL PUNTO A

AREE PER SERVIZI esterne ai tessuti a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) terreno sito in zona periferica ma di espansione, con attività varie commerciali, artigianali, terziarie, servizi e anche residenziale.

Nel recente piano di Governo del Territorio approvato nel 2023, il Comune di Sondrio ha individuato in quella zona "aree per servizi esterne ai tessuti di antica formazione".

La valutazione di dette aree risulta difficile in quanto non vi è un prezzo fissato. Dette aree sono simili ad aree per insediamenti di servizi pubblici e privati.

La valutazione quindi si assimila ad un'area artigianale produttiva, ridotta per limitazioni alle destinazioni ammesse sul lotto.

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe prato birrig. cl.2, superficie 565, indirizzo catastale: via Giuliani, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 879,291, 154, via Giuliani, mappale 767

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m.

ferrovia distante 1 km.

tangenziale distante 100 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

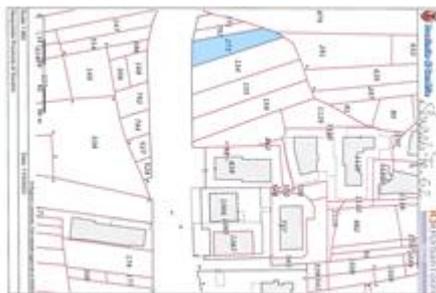
terreno con accesso diretto sulla via Giuliani, nelle vicinanze di attività e residenze, in prossimità di ambiti del tessuto consolidato di recente formazione

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie catastale del terreno = mq. 565

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

valore di mercato = €28.250,00 arrotondato a 28.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.000,00**

**BENI IN SONDRIO VIA GIULIANI SNC, QUARTIERE LA PIASTRA
DI CUI AL PUNTO B**

a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno sito in zona periferica ma di espansione, con attività varie commerciali, artigianali, terzarie, servizi e anche residenziale.

Nel recente piano di Governo del Territorio approvato nel 2023, il Comune di Sondrio ha individuato in quella zona "aree per servizi esterne ai tessuti di antica formazione".

La valutazione di dette aree risulta difficile in quanto non vi è un prezzo fissato. Dette aree sono similari ad aree per insediamenti di servizi pubblici e privati.

La valutazione quindi si assimila ad un'area artigianale produttiva, ridotta per limitazioni alle destinazioni ammesse sul lotto.

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.4^, superficie 530, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,62 €, indirizzo catastale: via Giuliani, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente verde

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m.

ferrovia distante 1 km.

tangenziale distante 100 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno coltivato a prato, di forma rettangolare avente dimensioni di circa 55 metri di lunghezza e 9,70 metri di larghezza media. sul terreno è presente anche linea elettrica TERNA di Alta Tensione con servitù passiva di elettrodotto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie catastale del terreno = mq. 530

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

valore di mercato = €28.250,00 arrotondato a 26.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.500,00**

BENI IN SONDRIO VIA GIULIANI SNC, QUARTIERE LA PIASTRA

TERRENO CON SERVITÙ PASSAGGIO SUOLO E SOTTOSUOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno con servitù passaggio suolo e sottosuolo a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il mappale 952 deriva dall' originario mappale 259, ed è stato frazionato per individuare la servitù creata nell'anno 1979 dal Comune di Sondrio, ma da tempo comunque il mappale è stato occupato da fognatura interrata nel sottosuolo e diritto di transito per manutenzione sul suolo. Si allega risposta al quesito del Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio. Servitù apparente costituita anche per usucapione da oltre 40 anni.

Messaggio originale-----

Da: Luca Gugiatto <GugiattoL@comune.sondrio.it>

Inviato: venerdì 12 aprile 2024 18:22

A: armanasco.francesco@tiscali.it

Oggetto: Risposta: CTU procedura esecutiva Tribunale di Sondrio - Bertolatti Roberto

a. (LOTTO 9) - Il terreno distinto al foglio 52 mappale 952 ci risulta sia ancora di proprietà Bertolatti , gravato da servitù consolidata di passaggio di condotto fognario.

Il lotto 4 consiste in autorimessa sita in via Brigata alpina Orobica s.n.c. distinta al foglio 43 mappale 956 sub.26. , costruita con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/p del 23/03/2006.

Vedasi allegato per riferimenti Garberia.

Luca Gugiatto

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 952 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.4[^], superficie 30, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: via Guicciardi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mappale 259, mappale 578, mappale 953, mappale 950
 proviene da frazionamento dell'originario mapp.259. Porzione occupata da strada pubblica.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie:
 prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m.
 ferrovia distante 1 km.
 tangenziale distante 100 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Area acquisita dal comune di Sondrio per strade

Valore di mercato = Euro 50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50,00**

**BENI IN SONDRIO VIA GIULIANI SNC, QUARTIERE LA PIASTRA
DI CUI AL PUNTO D**

a SONDRIO via Giuliani snc, quartiere la piastra per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.4^, superficie 470, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 0,55 €, indirizzo catastale: VIA GUICCIARDI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: mappale 952, mappale 579, mappale 724, mappale 951.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato a verde

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m.

ferrovia distante 1 km.

tangenziale distante 100 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno di forma rettangolare di lunghezza m.42 x 10 circa dotato di solo passo agricolo

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie catastale del terreno = mq. 470

La valutazione è di euro 50,00 al metroquadrato

valore di mercato = € 23.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.500,00**

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 Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	AREE PER SERVIZI esterne ai tessuti	0,00	0,00	28.000,00	28.000,00
B		0,00	0,00	26.500,00	26.500,00
C	terreno con servitù passaggio suolo e sottosuolo	0,00	0,00	50,00	50,00
D		0,00	0,00	23.500,00	23.500,00
				78.050,00 €	78.050,00 €

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: **€. 78.050,00**

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: **€. 78.050,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a ALBOSAGGIA località Ca dei Pesc snc, frazione Valle del Liri a quota circa 1000 metri s.l.m. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 89 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: località CA DEI PESC, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub.1 al Catasto Terreni
Coerenze: da Nord: fabbricato mapp.88, strada comunale, subalterno 5, strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B rustico a ALBOSAGGIA località Ca dei Pesc snc, frazione Valle del Liri a quota circa 1000 metri s.l.m. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno due, ha un'altezza interna di 2,20 m. al piano terra e h=3,40 al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 89 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: località Cà dei Pesc, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: Strada comunale, mappale 88, strada comunale, sub.4 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

C terreno agricolo a ALBOSAGGIA località Ca dei Pesc snc, frazione Valle del Liri a quota circa 1000 metri s.l.m. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.3[^], superficie 22, indirizzo catastale: località Cà dei Pesc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 87, strada, mappale 303, 84, 82.
orto vicino al fabbricato

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente orto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.940,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
fabbricato abbandonato non agibile non abitabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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 27/06/1995), con atto stipulato il 27/06/1995 a firma di notaio Balconi Lucia ai nn. 82869 di repertorio, trascritto il 25/07/1995 a Sondrio ai nn. 6898/5750

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

fabbricato edificato anteriormente al 1941 non sono mai state eseguite modifiche daopo il 2/9/1967 che richidessero titolo autorizzativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adottata 12.07.2017 ed approvata il 15/05/2018 tavola DP.P3a.V, l'immobile ricade in zona B - Ambito residenziale prevalente (art.72).
Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art.72 P.d.R.. Terreno edificabile residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
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 ALBOSAGGIA LOCALITÀ CA DEI PESC SNC, FRAZIONE VALLE DEL LIRI
A QUOTA CIRCA 1000 METRI S.L.M.

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a ALBOSAGGIA località Ca dei Pesc snc, frazione Valle del Liri a quota circa 1000 metri s.l.m. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 89 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: località CA DEI PESC, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub.1 al Catasto Terreni
Coerenze: da Nord: fabbricato mapp.88, strada comunale, subalterno 5, strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.



COLLEGAMENTI

autobus distante 4 km.
ferrovia distante 10 km.
tangenziale distante 7 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

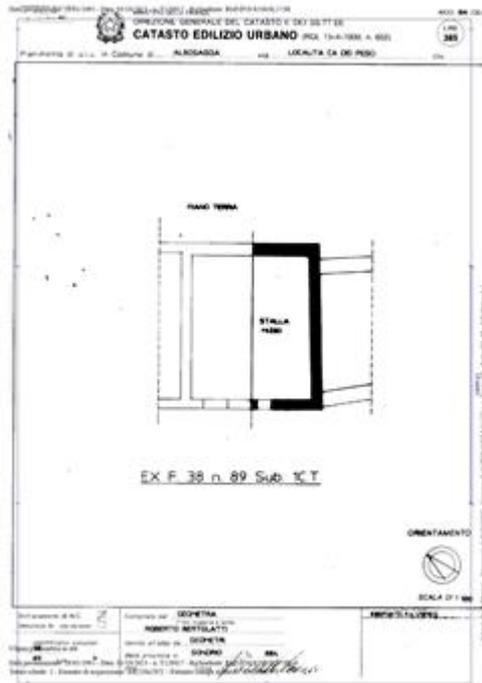
porzione i baita di alpeggio, inagibile e semicrollata. tetto crollato muri pericolanti.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vano rurale al piano terra, superficie v/p (6,50x2,80)= mq. 18,20 x €/mq. 300,00 = e 5.460,00 arrotondato a 5.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ALBOSAGGIA LOCALITÀ CA DEI PESCI SNC, FRAZIONE VALLE DEL LIRI
A QUOTA CIRCA 1000 METRI S.L.M.

RUSTICO
DI CUI AL PUNTO B

rustico a ALBOSAGGIA località Ca dei Pesc snc, frazione Valle del Liri a quota circa 1000 metri s.l.m. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno due, ha un'altezza interna di 2,20 m. al piano terra e h=3,40 al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 89 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: località Cà dei Pesc, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: Strada comunale, mappale 88, strada comunale, sub.4 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.



COLLEGAMENTI

autobus distante 4 km.
ferrovia distante 10 km.
tangenziale distante 7 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



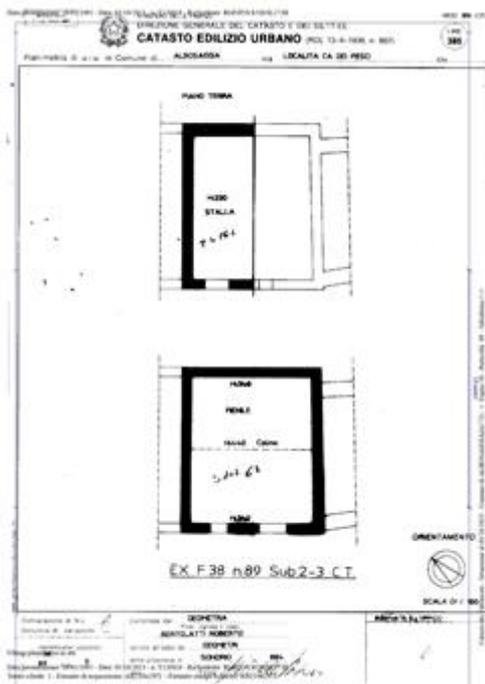
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie piano terra: $V/p (m.2,80x 6,70) = mq. 18,80 \times \text{€}/mq.300 = \text{€ } 5.640,00$
 superficie piano primo: $V/p (m.5,60x 6,60) = mq. 36,96 \times \text{€}/mq.300 = \text{€ } 11.088,00$
 valore totale porzione fabbricato subalterno 5€ 16.728,00 arrotondato a 17.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.000,00

BENI IN ALBOSAGGIA LOCALITÀ CA DEI PESCH SNC, FRAZIONE VALLE DEL LIRI
A QUOTA CIRCA 1000 METRI S.L.M.

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ALBOSAGGIA località Ca dei Pesc snc, frazione Valle del Liri a quota circa 1000 metri s.l.m. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.3[^], superficie 22, indirizzo catastale: località Cà dei Pesc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 87, strada, mappale 303, 84, 82.
orto vicino al fabbricato

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente orto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.



COLLEGAMENTI

autobus distante 4 km.
ferrovia distante 10 km.
tangenziale distante 7 Km.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media 

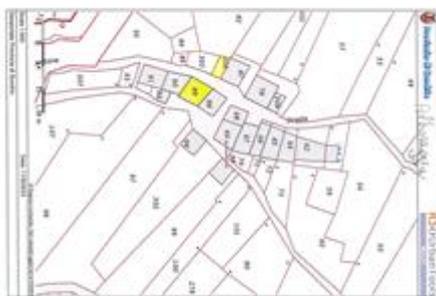
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

piccolo orto a servizio della baita limitrofa della superficie di mq.22.

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
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

terreno coltivato a Orto: superficie mq. 22 x € 20/mq.= € 440,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 440,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 440,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il fabbricato è in condizioni precarie e in parte crollato, inagibile, utilizzabile solo dopo aver compiuto ristrutturazione radicale o meglio demolizione con ricostruzione.

Il criterio di stima dell'immobile è da valutarsi sulla base del valore di ricostruzione e pertanto considerato che l'immobile è da demolire e ricostruire, il valore è molto ridotto.

Valore a corpo = euro 2500

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Albosaggia, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	5.500,00	5.500,00
B	rustico	0,00	0,00	17.000,00	17.000,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	440,00	440,00
				22.940,00 €	22.940,00 €

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: **€. 22.940,00**

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: **€. 22.940,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 820 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1^, superficie 832, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/02/1988.

Coerenze: da Nord: mappale 819, 1238, 854, 693, strada comunale mappale 57

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

B **terreno residenziale** a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1^, superficie 120, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mappale 854, mappale 852, mappale 820

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

C **terreno residenziale** a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 852 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1^, superficie 56, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord: mappale 693, 854, 453,450, strada Comunale.

terreno gravato da servitù di passo a favore del mappale 854 del foglio 7.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

D **terreno residenziale** a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig.cl.1^, superficie 284, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 452, mappale 454, strada comunale, mappale 215 del foglio7

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

E terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe prato Irrig cl.1^, superficie 26, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 852 del fg.7 e mappale 452 del fg.8

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

F terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig.cl.1, superficie 2, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 852 del foglio 7 e mappale 452 del foglio 8
deriva dal frazionamento n. 12 del 18/11/1978 dell'originario mappale 451.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente prato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.860,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
area edificabile non soggetta a prelazione agraria o contratti di affitto con agricoltori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 209902/28159 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a Sondrio , iscritta il 03/01/2013 a Sondrio ai nn. 78/8, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1206000.

Importo capitale: 670000.

Durata ipoteca: 2 anni 18 giorni.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di notaio Surace Francesco ai nn. 208388/29459 di repertorio, registrata il 20/12/2013 a Sondrio , iscritta il 20/12/2013 a Sondrio ai nn. 13510/1433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 680000.

Importo capitale: 400000.

Durata ipoteca: anni 1 mesi 6 giorni1.

Comprende anche il fabbricato in Sondrio Fg.33 mappale 25 sub.1 con altri immobili della stessa ditta.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/07/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 914 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a Sondrio ai nn. 5092/538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 250000.

Comprende altri beni dell'esecutato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a sondrio ai nn. 1636/1363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 09/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 1017 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a sondrio ai nn. 2536/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da debito riconosciuto da decreto ingiuntivo.

Trascrizione a rettifica errata corregge medesimo decreto ingiuntivo n.1017 del 09/01/2023

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:

Non sono stati riscontrati atti ablativi di alcun genere che possono inficiare sul titolo di acquisto. la suscettibilità edificatoria futura dl lotto è sempre da verificare con le norme in vigore al momento della costruzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 25/11/1978), con atto stipulato il 25/11/1978 a firma di notaio Francesco Surace ai nn. 31485/2891 di repertorio, trascritto il 20/12/1978 a Sondrio ai nn. 9451/8151.

Donazione del padre Bertolatti Pietro, nato ad Albosaggia il 26.01.1923, deceduto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA B residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI SNC, QUARTIERE TORCHIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 820 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1^, superficie 832, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 19/02/1988.

Coerenze: da Nord: mappale 819, 1238, 854, 693, strada comunale mappale 57

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono sondrio). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno edificabile sfruttabile ai fini edificatori, con accesso diretto alla strada pubblica. Il terreno è idoneo ad intervento edificatorio diretto con ottima soluzione residenziale. Nella Zona è attivo anche un mercato immobiliare per le predette aree. lo scrivente perito estimatore dopo gli accertamenti di rito ha dedotto che il valore del lotto edificabile è pari ad euro/mq. 160.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto edificabile è composto da diversi mappali: 820+693+852 del fg.7 e mappali 1+450+453 del foglio 8 per una superficie totale di mq.832+120+56+284+26+2 = mq.1.320

Prezzo medio dei terreni edificabili ad intervento diretto in zona B, nel terruto urbano consolidato di Albosaggia, €/mq.160 (valori OMI)

Valore corpo A (mappale 820) = mq.832 x €/mq.160 = € 133.120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **133.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.120,00**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI SNC, QUARTIERE TORCHIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1^, superficie 120, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mappale 854, mappale 852, mappale 820

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono sondrio). 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:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno edificabile sfruttabile ai fini edificatori, con accesso diretto alla strada pubblica. Il terreno è idoneo ad intervento edificatorio diretto con ottima soluzione residenziale. Nella Zona è attivo anche un mercato immobiliare per le predette aree. lo scrivente perito estimatore dopo gli accertamenti di rito ha dedotto che il valore del lotto edificabile è pari ad euro/mq. 160.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto edificabile è composto da diversi mappali: 820+693+852 del fg.7 e mappali 1+450+453 del foglio 8 per una superficie totale di mq.832+120+56+284+26+2 = mq.1.320

Prezzo medio dei terreni edificabili ad intervento diretto in zona B, nel terruto urbano consolidato di Albosaggia, €/mq.160 (valori OMI)

Valore corpo B (mappale 693) = mq.2 x €/mq.160 = € 1320,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 320,00**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI SNC, QUARTIERE TORCHIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 852 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.1^, superficie 56, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mappale 693, 854, 453,450, strada Comunale.
terreno gravato da servitù di passo a favore del mappale 854 del foglio 7.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono sondrio). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno edificabile sfruttabile ai fini edificatori, con accesso diretto alla strada pubblica. Il terreno è idoneo ad intervento edificatorio diretto con ottima soluzione residenziale. Nella Zona è attivo anche un mercato immobiliare per le predette aree. lo scrivente perito estimatore dopo gli accertamenti di rito ha dedotto che il valore del lotto edificabile è pari ad euro/mq. 160.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto edificabile è composto da diversi mappali: 820+693+852 del fg.7 e mappali 1+450+453 del foglio 8 per una superficie totale di mq.832+120+56+284+26+2 = mq.1.320

Prezzo medio dei terreni edificabili ad intervento diretto in zona B, nel terruto urbano consolidato di Albosaggia, €/mq.160 (valori OMI)

Valore corpo A (mappale 852) = mq.56 x €/mq.160 = € 8.960,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.960,00**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI SNC, QUARTIERE TORCHIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig.cl.1^, superficie 284, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 452, mappale 454, strada comunale, mappale 215 del foglio7

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia declivio leggero, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono sondrio). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno edificabile sfruttabile ai fini edificatori, con accesso diretto alla strada pubblica. Il terreno è idoneo ad intervento edificatorio diretto con ottima soluzione residenziale. Nella Zona è attivo anche un mercato immobiliare per le predette aree. lo scrivente perito estimatore dopo gli accertamenti di rito ha dedotto che il valore del lotto edificabile è pari ad euro/mq. 160.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto edificabile è composto da diversi mappali: 820+693+852 del fg.7 e mappali 1+450+453 del foglio 8 per una superficie totale di mq.832+120+56+284+26+2 = mq.1.320

Prezzo medio dei terreni edificabili ad intervento diretto in zona B, nel terruto urbano consolidato di Albosaggia, €/mq.160 (valori OMI)

Valore corpo A (mappale 1) = mq.284 x €/mq.160 = € 45.440,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.440,00**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI SNC, QUARTIERE TORCHIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO E

terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe prato Irrig cl.1^, superficie 26, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 852 del fg.7 e mappale 452 del fg.8

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia desclivio leggero, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono sondrio). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno edificabile sfruttabile ai fini edificatori, con accesso diretto alla strada pubblica. Il terreno è idoneo ad intervento edificatorio diretto con ottima soluzione residenziale. Nella Zona è attivo anche un mercato immobiliare per le predette aree. lo scrivente perito estimatore dopo gli accertamenti di rito ha dedotto che il valore del lotto edificabile è pari ad euro/mq. 160.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto edificabile è composto da diversi mappali: 820+693+852. per una superficie totale di mq.832+120+56 = mq.1.008

Prezzo medio dei terreni edificabili ad intervento diretto in zona B, nel terruto urbano consolidato di Albosaggia, €/mq.160 (valori OMI)

valore lotto complessivo = mq. 1008 x €/mq. 160 = € 161,280 arrotondato ad euro 160.000,00

Valore corpo E (mappale 450) = mq.26x €/mq.160 = € 11.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA BONINI SNC, QUARTIERE TORCHIONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO F

terreno residenziale a ALBOSAGGIA via Bonini snc, quartiere torchione per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile ricompresa in zona B Ambito residenziale prevalente (art.72 NTA) della 1^ variante al P.G.T. (anno 2018)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig.cl.1, superficie 2, indirizzo catastale: via Bonini, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mappale 852 del foglio 7 e mappale 452 del foglio 8
deriva dal frazionamento n. 12 del 18/11/1978 dell'originario mappale 451.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono sondrio). 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:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno edificabile sfruttabile ai fini edificatori, con accesso diretto alla strada pubblica. Il terreno è idoneo ad intervento edificatorio diretto con ottima soluzione residenziale. Nella Zona è attivo anche un mercato immobiliare per le predette aree. lo scrivente perito estimatore dopo gli accertamenti di rito ha dedotto che il valore del lotto edificabile è pari ad euro/mq. 160.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I

Il lotto edificabile è composto da diversi mappali: 820+693+852 del fg.7 e mappali 1+450+453 del foglio 8 per una superficie totale di mq.832+120+56+284+26+2 = mq.1.320

Prezzo medio dei terreni edificabili ad intervento diretto in zona B, nel terruto urbano consolidato di Albosaggia, €/mq.160 (valori OMI)

Valore corpo F (mappale 453) = mq.2x €/mq.160 = € 320,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

la stima dell'immobile è avvenuta previo indagine conoscitiva del mercato immobiliare di Albosaggia e dopo aver eseguito sopralluogo che accerta le caratteristiche specifiche 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 Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	0,00	0,00	133.120,00	133.120,00

B	terreno residenziale	0,00	0,00	320,00	320,00
C	terreno residenziale	0,00	0,00	8.960,00	8.960,00
D	terreno residenziale	0,00	0,00	45.440,00	45.440,00
E	terreno residenziale	0,00	0,00	11.700,00	11.700,00
F	terreno residenziale	0,00	0,00	320,00	320,00
				199.860,00 €	199.860,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il lotto non si presta ad una vendita a singoli porzioni o mappali perchè la potenzialità delle porzioni è inferiore a quella del lotto intero.

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: **€. 199.860,00**

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: **€. 199.860,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Francesco Armanasco