



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L. UNIPERSONALE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Castelli

CF: CSTFNC71H13B049E
con studio in SONDALO (SO) VIA BERTACCHI, 15/A
telefono: 0342-801440
fax: 0342-800014
email: castellifrancesco71@tiscali.it
PEC: francesco.castelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **100,35** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito al piano primo dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattennerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

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

- foglio 11 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, vano scale e muro perimetrale a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B sottotetto non abitabile a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **31,37** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Superficie non abitabile inserita al piano secondo dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di ml. 1,10/0,95 e ml. 2,30 .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 64 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, vano scale e muro perimetrale a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

C **Autorimessa** a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **51,32** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone



condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: altri subalterni (2 e 3) a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, vano scale e altro subalterno (4) a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

D Ripostiglio a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **9,97** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio e centrale termica al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

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

- foglio 11 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 19 mq, rendita 14,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, altri subalterni (1 e 3) a Nord-Est, altro subalterno (1) a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

E Ripostiglio/Bagno a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **3,98** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio/bagno al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa



autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,15 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, altro subalterno (1) a Sud-Est e altro subalterno (2) a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

F cantina a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **6,45** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro subalterno (1) a Nord-Ovest, altro subalterno (1) e vano scale a Nord-Est, muro perimetrale a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

G **Autorimessa** a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **28,94** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, altro subalterno (2) a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



H terreno agricolo a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte della proprietà oggetto di valutazione perfettamente integrato nel giardino di pertinenza del fabbricato principale. Risulta ben tenuto come tutta la proprietà esterna del fabbricato. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 358 (catasto terreni), qualita/classe Prato - 03, superficie 270, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: mappale 743 a Nord-Ovest, mappale 454 a Nord-Est, strada comunale a Sud-Est e mappale 357 a Sud-Ovest

Presenta una forma rettangolare , le seguenti sistemazioni agrarie: giardino pertinenziale Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	502,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2005 a firma di Notaio Vitali Giulio ai nn. 48182/9312 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 225.000,00.

Importo capitale: €. 125.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 2 giorni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Mappale 454 Subalterni 1-2-3-4-5-6-7

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/03/2013 a firma di Equitalia Nord ai nn. 156/10513 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 50.443,71.

Importo capitale: €. 100.887,42.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Mappale 454 Subalterni 1-5

ipoteca attiva, stipulata il 14/01/2016 a firma di Equitalia Nord ai nn. 253/10516 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 27.687,21.

Importo capitale: €. 55.374,42.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Mappali 1-2-3-4-5-6-7

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 20/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 486 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di valutazione

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 Accettazione tacita dell'eredità in morte di Rizzalli Bruno, con atto stipulato il 11/02/2012 a firma di Notaio Cederna Franco, trascritto il



05/04/2023 ai nn. 4228/3542.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili oggetto di valutazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione in morte di Rizzalli Bruno registrata il 07/12/2011 al nr.694/9990 e trascritta il 14/02/2012 al nr. 1826/1475 (dal 31/03/2011).

Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili oggetto di valutazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/02/1971 fino al 31/03/2011), con atto stipulato il 27/02/1971 a firma di Notaio Moroni ai nn. 38235 di repertorio, registrato il 10/03/1971 ai nn. 3428.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Mappale 454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 01/06/1990 fino al 31/03/2011), con atto stipulato il 01/06/1990 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 12106/2060 di repertorio, trascritto il 25/06/1990 ai nn. 5961/4837.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Mappale 358

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Nr. 7/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato civile uso abitazione, rilasciata il 05/05/1970, agibilità del 01/03/1972.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Mappale 454-359

Concessione Edilizia N. **NR. 3/1980 prot. nr. 1142**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un gabinetto a completamento di un fabbricato già esistente, presentata il 19/02/1979, rilasciata il 15/05/1980.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Mappali 362-509-508-358-359-454

Concessione Edilizia N. **Nr. 4/1992 prot. nr. 571 del 27/03/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di autorimessa, presentata il 22/01/1992, rilasciata il 27/03/1992.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Mappali 454-358-508-509

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **Prot. nr. 2057 del 02/08/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione serramenti esterni - Demolizione di parapetti per realizzazione nuove porte finestre - Trasformazione di porta in finestra - Posa nuovi serramenti - Sistemazione di nuovi vani, presentata il 02/08/2012 con il n. 2057 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 11 Mappale 454

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera C.C. nr.23 del 04/10/2012, l'immobile ricade in zona Sistema delle aree agricole - Zona E1 - Area agricola produttiva

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante approvata dal C.C. con delibera nr.18 del30/06/2021, l'immobile ricade in zona Sistema delle aree agricole - Zona E1 - Area agricola produttiva



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedasi difformità indicate nella conformità urbanistica
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Solo in parte, vedasi indicazioni i costi nella conformità urbanistica

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Vedasi indicazioni nella conformità urbanistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scheda catastale subalterno 1 non conforme (aperture esterne) - Scheda catastale subalterno 4 non conforme (porta ingresso e locali interni) - Scheda catastale subalterno 6 non conforme (pianerottolo e parete divisoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 11 Mappale 454 Subalterni 1-4-6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra presenza di unità immobiliare abitativa non autorizzata con aperture esterne ed interne in parte autorizzate ma non conformi al titolo presentato oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni nel locale cantina. Esternamente presenza di una tettoia aperta in fronte Sud-Ovest e di un fabbricato il legno e ferro (deposito) anch'esso non autorizzato in fronte Nord-Ovest (normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione NTA del PGT approvato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Solo in parte attraverso la sanatoria delle aperture interne ed esterne e della sistemazione interna del locale cantina

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino locali interni a destinazione autorizzata, demolizione tettoie e sanatoria aperture esterne ad interne e diversa distribuzione degli spazi interni: €14.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Piano terra Subalterni 1-2-4 Mappale 454 Foglio 11 e tettoie esterne una insistente anche sul Mappale 358

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **100,35** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito al piano primo dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementogole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

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

- foglio 11 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, vano scale e muro perimetrale a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia

al di sotto della media



autobus

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in piano primo con accesso dal vano scale comune, realizzato nel 1970. La superficie commerciale risulta pari a mq. 94,67 con tre terrazze poste sui lati Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con superficie totale pari a mq. 11,35. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione internamente è composta da un ingresso-disimpegno (corridoio) da un soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, tre camere di cui una con terrazzo oltre al bagno posto a termine del disimpegno rivolto a Nord-Ovest. Quest'ultimo risulta di recente sistemazione sia nelle finiture che negli impianti. Sia i serramenti interni che esterni sono in legno. Quelli esterni sono dotati di vetro doppio tipo "termopan" e chiusure esterne con avvolgibili. Le finiture interne, sia negli intonaci tradizionali che nelle pavimentazioni in piastrelle di gres risultano datate ma ben tenute. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale senza dotazioni particolari come anche l'impianto termico dotato di termosifoni, entrambi datati ma in buono stato di mantenimento. Sono invece stati completamente rifatti l'impianto idro-sanitario ed elettrico presenti nel bagno che risulta di recente ristrutturazione dotato di due sanitari classici (vaso e bidet) lavabo moderno con mobiletto, box doccia e lavatrice. L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria sono garantiti dalla caldaia a metano posta in piano terra.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,67	x	100 %	=	94,67
Terrazzi	11,35	x	50 %	=	5,68
Totale:	106,02				100,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'appartamento è stato tenuto conto del terreno pertinenziale a giardino, viste le dimensioni importanti dello stesso, pari a circa 770 mq. con un'incidenza al metro quadro di €. 32.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,34 x 1.250,00 = **125.425,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-425,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 125.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 125.000,00

BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451
SOTTOTETTO NON ABITABILE
 DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **31,37** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Superficie non abitabile inserita al piano secondo dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di ml. 1,10/0,95 e ml. 2,30 .Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 64 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, vano scale e muro perimetrale a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest





L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia al di sotto della media 

autobus al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sotto della media 

impianti tecnici: al di sotto della media 

stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie non abitabile a destinazione ripostiglio è posta in piano secondo sottotetto con accesso dal vano scale comune, realizzata nel 1970. La superficie commerciale risulta pari a mq. 104,55. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione internamente è composta da un unico locale, non abitabile, utilizzato dalla proprietà come sgombero locale di sgombero/stenditoio. Risulta con finiture al rustico, mattoni a vista nelle pareti, battuto di cemento come pavimentazione e tetto a vista semplice senza nessun isolamento. Le aperture sono molto piccole e per la maggior parte poste nella parte bassa del locale dotate di serramenti molto semplici e vetro singolo. Unico impianto presente quello elettrico, molto semplice, per garantire solamente un minimo di luminosità al locale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di sgombero/Ripostiglio	104,55	x	30 %	=	31,37
Totale:	104,55				31,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 31,36 x 1.000,00 = **31.360,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-360,00

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 COLORINA VIA SAN PIETRO 451

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

Autorimessa a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **51,32** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***





Coerenze: altri subalterni (2 e 3) a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, vano scale e altro subalterno (4) a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia al di sotto della media 
 autobus al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in piano terra con accesso dal vano scale comune e direttamente dall'esterno, realizzato nel 1970. Di seguito, nell'anno 2012, è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività dove sono state riviste e trasformate le aperture esistenti rendendo praticamente inutilizzabile l'autorimessa inizialmente concessionata. Si segnala che una delle aperture in progetto è stata realizzata in modo difforme dalla SCIA presentata. Ad oggi il locale è stato suddiviso in due superfici distinte ed unito ai subalterni 2 e 3 creando un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, cucina, camera e bagno, la stessa realizzata senza regolare autorizzazione. Sentito il tecnico comunale, lo stesso mi ha comunicato che il fabbricato in oggetto è compreso all'interno della fascia B del PAI pertanto come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione occorre verificare la quota del piano terra rispetto a quelle di esondazione. Da una prima verifica la quota di esondazione è superiore rispetto alla quota del piano terra del fabbricato oggetto di valutazione per cui non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso della superficie. A seguito delle premesse evidenziate in precedenza si vuole segnalare che la valutazione del subalterno verrà fatta con destinazione autorizzata e come scheda catastale allegata. Verrà segnalato in perizia l'eventuale costo per il ripristino delle superfici come da autorizzazione iniziale. La superficie commerciale effettiva iniziale a destinazione autorimessa risulta pari a mq. 51,32.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	51,32	x	100 %	=	51,32
Totale:	51,32				51,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,32 x 300,00 = **15.396,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-396,00

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): **€. 15.000,00**

BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO D

Ripostiglio a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **9,97** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio e centrale termica al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattennerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta



in buone condizioni di mantenimento.

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

- foglio 11 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 19 mq, rendita 14,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, altri subalterni (1 e 3) a Nord-Est, altro subalterno (1) a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia

al di sotto della media 

autobus

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali sono posti in piano terra con accesso di entrambi dal subalterno 1 e sono composti da un ripostiglio e dal locale centrale termica lavanderia, realizzati nel 1970. Si segnala che l'apertura presente nel locale principale risulta difforme dal progetto autorizzato. Ad oggi il locale principale (ripostiglio) è unito ai subalterni 1 e 3 creando un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, cucina, camera e bagno, la stessa realizzata senza regolare autorizzazione. Sentito il tecnico comunale, lo stesso mi ha comunicato che il fabbricato in oggetto è compreso all'interno della fascia B del PAI pertanto come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione occorre verificare la quota del piano terra rispetto a quelle di esondazione. Da una prima verifica la quota di esondazione è superiore rispetto alla quota del piano terra del fabbricato oggetto di valutazione per cui non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso della superficie. A seguito delle premesse evidenziate in precedenza si vuole segnalare che la valutazione del subalterno verrà fatta con destinazione autorizzata e come scheda catastale allegata. Verrà segnalato in perizia l'eventuale costo per il ripristino delle superfici come da autorizzazione iniziale. La superficie commerciale effettiva iniziale a destinazione ripostiglio risulta pari a mq. 24,92.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	24,92	x	40 %	=	9,97
Totale:	24,92				9,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,97 x 1.000,00 = **9.970,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamenti	30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451

RIPOSTIGLIO/BAGNO

DI CUI AL PUNTO E

Ripostiglio/Bagno a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **3,98** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio/bagno al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino



pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementogole con lattennerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 6,15 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, altro subalterno (1) a Sud-Est e altro subalterno (2) a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia

al di sotto della media 

autobus

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in piano terra con accesso dal subalterno 1, realizzato in tempi successivi al fabbricato principale con concessione edilizia nel 1980. Ad oggi il locale con destinazione bagno è unito ai subalterni 1 e 2 creando un'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, cucina, camera e bagno, la stessa realizzata senza regolare autorizzazione. Sentito il tecnico comunale, lo stesso mi ha comunicato che il fabbricato in oggetto è compreso all'interno della fascia B del PAI pertanto come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione occorre verificare la quota del piano terra rispetto a quelle di esondazione. Da una prima verifica la quota di esondazione è superiore rispetto alla quota del piano terra del fabbricato oggetto di valutazione per cui non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso della superficie. A seguito delle premesse evidenziate in precedenza si vuole segnalare che la valutazione del subalterno verrà fatta con destinazione autorizzata a bagno e non come da scheda catastale allegata con destinazione a ripostiglio. Verrà segnalato in perizia l'eventuale costo per il rifacimento della scheda catastale in modo da rendere conforme la destinazione autorizzata e realizzata con la destinazione catastale. La superficie commerciale effettiva iniziale a destinazione bagno risulta pari a mq. 9,96.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bagno	9,96	x	40 %	=	3,98
Totale:	9,96				3,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,98 x 1.000,00 = **3.980,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	20,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451

CANTINA

DI CUI AL PUNTO F

cantina a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **6,45** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale



comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con lattonerie in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 3,55. Identificazione catastale:


- foglio 11 particella 454 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro subalterno (1) a Nord-Ovest, altro subalterno (1) e vano scale a Nord-Est, muro perimetrale a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA


I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


COLLEGAMENTI


ferrovia al di sotto della media 


autobus al di sotto della media 


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


livello di piano: nella media 


esposizione: al di sotto della media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: al di sotto della media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: nella media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posto in piano terra con accesso dal vano scale comune, realizzato 1970. La superficie commerciale risulta pari a mq. 16,12. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta suddivisa in due locali uno inferiore rivolto a Sud-Ovest e la rimanenza di maggiori dimensioni in aderenza al vano scale da dove è presente l'accesso. Inizialmente, sia in autorizzazione che in scheda catastale, l'ingresso era dal subalterno 1 (autorimessa) ma per via del cambio di destinazione d'uso non autorizzato la proprietà probabilmente a valutato di spostare l'accesso dallo spazio comune (vano scale). Risulta con finiture al rustico, mattoni a vista nelle pareti e ghiaia come pavimentazione. Unico impianto presente quello elettrico, molto semplice, per garantire solamente un minimo di luminosità al locale. Verrà segnalato in perizia l'eventuale costo della sanatoria urbanistica e per il rifacimento della scheda catastale.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	16,12	x	40 %	=	6,45
Totale:	16,12				6,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,45 x 1.000,00 = **6.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.500,00**

BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO G

Autorimessa a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **28,94** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano terra dell'edificio realizzato con licenza edilizia nel 1970 e relativa autorizzazione di abitabilità del 1972. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra e da un piccolo corpo aggiunto rivolto a Nord-Ovest a destinazione garage edificato successivamente nell'anno 1992. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro. Al piano terra attualmente è stato ricavato, in una parte dello stesso, una piccola unità abitativa composta da un ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno lavori eseguiti senza autorizzazione. Nella rimanente parte, come da autorizzazione iniziale del 1970 e da concessione edilizia del 1980 sono posti i locali di servizio quali



centrale termica, cantina e piccolo servizio igienico. In piano primo è posta l'unità abitativa principale con accesso dal vano scale comune. la stessa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e bagno oltre a tre terrazze poste a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est. A completamento dell'immobile troviamo in piano secondo una superficie non abitabile a destinazione ripostiglio come da autorizzazione iniziale. A completamento della proprietà troviamo un importante giardino pertinenziale, ben curato, che comprende anche il Mappale 358 con stessa proprietà. Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato collegato alla rete del metano con la caldaia, posta in piano terra nell'adeguato locale centrale termica, che garantisce il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture esterne dell'immobile risultano invariate dalla realizzazione, facciate con intonaco grezzo e tetto di copertura semplice non isolato con struttura principale in legno massiccio e manto finale in cementegole con latteniere in lamiera. Nel complesso l'immobile risulta in buone condizioni di mantenimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale a Nord-Ovest, muro perimetrale a Nord-Est, altro subalterno (2) a Sud-Est e muro perimetrale a Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale autorimessa è posto in piano terra con accesso direttamente dal piazzale esterno di proprietà, realizzato in tempi successivi al fabbricato principale con concessione edilizia nel 1992. La superficie commerciale risulta pari a mq. 28,94. L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, posizionata a Nord-Ovest del fabbricato principale, risulta composta di un unico locale con due portoni basculanti che permettono l'accesso indipendente di due autovetture direttamente dal piazzale esterno comune. Risulta con finiture al rustico, semplice intonaco alle pareti e battuto di cemento come pavimentazione. Oltre alle due aperture carrabili è presente in lato Nord-Ovest una piccola finestra in ferro con vetro semplice. Unico impianto presente quello elettrico, molto semplice, per garantire solamente un minimo di luminosità al locale.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	28,94	x	100 %	=	28,94
Totale:	28,94				28,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,94 x 500,00 = **14.470,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.500,00**

BENI IN COLORINA VIA SAN PIETRO 451

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a COLORINA Via San Pietro 451, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo facente parte della proprietà oggetto di valutazione perfettamente integrato nel giardino di pertinenza del fabbricato principale. Risulta ben tenuto come tutta la proprietà esterna del fabbricato. L'immobile si trova in zona agricola, al di fuori dal centro abitato di Colorina, raggiungibile facilmente dalla strada comunale denominata Via San Pietro.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 358 (catasto terreni), qualita/classe Prato - 03, superficie 270, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Via San Pietro, piano: T,



intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappale 743 a Nord-Ovest, mappale 454 a Nord-Est, strada comunale a Sud-Est e mappale 357 a Sud-Ovest

Presenta una forma rettangolare , le seguenti sistemazioni agrarie: giardino pertinenziale Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia al di sotto della media

autobus al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

stato di manutenzione generale: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo facente parte della proprietà oggetto di valutazione perfettamente integrato nel giardino di pertinenza del fabbricato principale. Risulta ben tenuto come tutta la proprietà esterna del fabbricato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno Agricolo	270,00	x	100 %	=	270,00
Totale:	270,00				270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,00 x 35,00 = **9.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Arrotondamento	50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.500,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di stima è quello comparativo rispetto ai prezzi di mercato utilizzando fonti quali colleghi che prestano la professione sul territorio di riferimento, agenzie immobiliari (siti web) e valori medi di mercato ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Colorina, agenzie: Zona Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	100,34	0,00	125.000,00	125.000,00
B	sottotetto non abitabile	31,36	0,00	31.000,00	31.000,00
C	Autorimessa	51,32	0,00	15.000,00	15.000,00
D	Ripostiglio	9,97	0,00	10.000,00	10.000,00
E	Ripostiglio/Bagno	3,98	0,00	4.000,00	4.000,00
F	cantina	6,45	0,00	6.500,00	6.500,00
G	Autorimessa	28,94	0,00	14.500,00	14.500,00
H	terreno agricolo	270,00	0,00	9.500,00	9.500,00



	215.500,00 €	215.500,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 200.000,00

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: €. 200.000,00

data 06/05/2024

il tecnico incaricato
Francesco Castelli

