



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Francesca Roncarolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CALIGARI

CF: CLGCLD59R02Z133G

con studio in CINO (SO) VIA S. GIULIANO, 10

telefono: 335257064

fax: 0342619483

email: claudiocaligari@gmail.com

PEC: claudio.caligari@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a TEGLIO Via Castelvetro 17, frazione Castelvetro, della superficie commerciale di **121,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rustico di epoca remota, su tre piani soprastanti , costituito da: due vani al piano terra uso cantina e cucinaccia, due camere, bagno, vano scale al piano primo con accesso da scala esterna, una camera, un ripostiglio, vano scale e balcone al piano secondo, sottotetto al piano terzo inagibile accessibile con scala a pioli da ripostiglio piano secondo, e corte pertinenziale identificata come BCNC. Il tutto si presenta in completo stato di abbandono e in cattivo stato di conservazione e manutenzione, e tetto pericolante. Pareti in pietra, solai laterocemento, infissi in legno vetro singolo, porte in legno, privo di impianto di riscaldamento. In sede di sopralluogo, in assenza del proprietario non reperibile, non è stato possibile accedere alla "cucina", (come da indicazione scheda catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 206 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 193,15 Euro, indirizzo catastale: Via Castelvetro, piano: T,1,2,3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: n. 1056,203,208,838, strada comunale, 1056
- foglio 72 particella 206 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Parti comuni al fabbricato principale (corte)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00
Data della valutazione:	19/05/2023

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** annotata, stipulata il 08/07/2008 a firma di dott. Enrico Chiodi Daelli ai nn. 169843/34819 di repertorio, registrata il 11/07/2008 a Milano 6 ai nn. 20211, iscritta il 14/07/2008 a Sondrio ai nn. 1117/8665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiariodell'8.07.2008.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 35

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 30/07/2010 a Sondrio ai nn. 7160/9231 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

pignoramento, trascritta il 05/05/2022 a Sondrio ai nn. 4471/5599 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed 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 08/07/2008), con atto stipulato il 08/07/2008 a firma di Dot. Enrico Chiodi Daelli ai nn. 169842/34818 di repertorio, trascritto il 14/07/2008 a Sondrio ai nn. 6899/8664

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di Successione (dal 22/03/1963 fino al 08/01/1994), registrato il 01/12/1970 a Tirano ai nn. 9/415, trascritto il 01/07/1971 a Sondrio ai nn. 4018/4470

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di Successione (dal 22/03/1963 fino al 08/01/1994), registrato il 01/12/1970 a Tirano ai nn. 9/415, trascritto il 01/07/1971 a Sondrio ai nn. 4018/4470

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di Successione (dal 22/03/1963 fino al 08/01/1994), registrato il 01/12/1970 a Tirano ai nn. 9/415, trascritto il 01/07/1971 a Sondrio ai nn. 4018/4470

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di Successione (dal 22/03/1963 fino al 08/01/1994), registrato il 01/12/1970 a Tirano ai nn. 9/415, trascritto il 01/07/1971 a Sondrio ai nn. 4018/4470

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/18, in forza di Successione (dal 08/01/1994 fino al 29/04/1995), registrato il 07/05/1996 a Tirano ai nn. 15/101, trascritto il 12/08/1998 a Sondrio ai nn. 7449/8886

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di Successione (dal 08/01/1994 fino al 29/04/1995), registrato il 07/05/1996 a Tirano ai nn. 15/101, trascritto il 12/08/1998 a Sondrio ai nn. 7449/8886

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di Successione (dal 08/01/1994 fino al 29/04/1995), registrato il 07/05/1996 a Tirano ai nn. 15/101, trascritto il 12/08/1998 a Sondrio ai nn. 7449/8886

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di Successione (dal 29/04/1995 fino al 30/06/2008), registrato il 17/05/2023 a Tirano ai nn. 40/108, trascritto il 10/08/1999 a Tirano ai nn. 7665/9593

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di Successione (dal 29/04/1995 fino al 30/06/2008), registrato il 05/02/1997 a Tirano ai nn. 40/108, trascritto il 10/08/1999 a Sondrio ai nn. 7665/9593

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 30/06/2008 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 30/06/2008 a firma di Dot.ssa Maria Beatrice Milvio ai nn. 15047/5284 di repertorio, trascritto il 08/07/2008 a Sondrio ai nn. 6656/8372

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito accesso agli atti nel Comune di Teglio, si è accertato che negli archivi comunali non risulta nessuna pratica edilizia

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 12 del 30/03/2021, l'immobile ricade in zona Art. 8 – T.a.f. Tessuti di antica formazione. . Norme tecniche di attuazione ed indici: A1: CONSERVAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ED AUMENTO VOLUMETRICO Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b), c) art. 27 L.R. 12/2005) con cambio di destinazione d'uso con attività compatibili della zona. Sono altresì ammessi modesti aumenti volumetrici rivolti esclusivamente al raggiungimento di Standard qualitativi dell'abitare ed igienico-sanitari, ai sensi della lettera d) dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. L'aumento volumetrico è ammesso "unantum" in ragione delle seguenti percentuali calcolate per scaglioni sul volume geometrico dei singoli edifici (in regolare posizione amministrativa). VOLUME FABBRICATO % DI INCREMENTO Fino a mc.100 10% Da mc.100 a mc. 200 8% Da mc.200 a mc. 500 5% Da mc.500 a mc. 1000 3% Oltre

mc. 1000 1% E' comunque ammesso un incremento "Una tantum" di mc. 25 per ogni edificio. Le percentuali di aumento volumetrico si applicano con riferimento al volume geometrico dell'edificio per la parte fuori terra sino all'estradosso di copertura, come individuato analiticamente dai singoli mappali risultanti al catasto. In tali interventi di aumento volumetrico è altresì ammesso un aumento dell'altezza (per una sola volta) in ragione delle seguenti percentuali calcolate per scaglioni sull'altezza esistente dell'edificio (in regolare posizione amministrativa). ALTEZZA FABBRICATO % DI INCREMENTO Fino a mt.3.00 10% Da mt.3.00 a Mt. 6.00 5% Da mt.6.00 a Mt. 9.00 3% Oltre Mt. 9.00 0% - DISTANZA DAL CONFINE Per gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti è consentito mantenere la distanza dai confini preesistenti. Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato la distanza minima dai confini è di Mt. 2.50. - DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE Per gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento di edifici esistenti adeguarsi al preesistente allineamento; in ogni caso attenersi all'allineamento prescritto dal Sindaco previo parere della Commissione Paesaggio. - DISTANZA FRA EDIFICI Per gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti è consentito mantenere la distanza fra edifici preesistenti. Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato la distanza minima da fabbricati è di Mt. 3.00. Le disposizioni sulla distanza fra edifici sono prevalenti rispetto a quelle relative alle distanze dai confini e devono comunque essere rispettate le norme del Codice Civile. - RAPPORTO DI COPERTURA Non è richiesta la verifica di tale indice. - COSTRUZIONI ACCESSORIE Tutti gli interventi edilizi, eccettuate le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono condizionati alla demolizione delle costruzioni accessorie. E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni accessorie. Le opere di ampliamento e di soprizzo di edifici esistenti dovranno configurarsi come interventi unitari ed essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio. In particolare vige l'obbligo del rispetto della normativa tipologica-costruttiva di zona. Per gli edifici di classe A1, per i quali gli interventi edilizi prevedano interventi compiuti di facciata è possibile, nel rispetto delle norme civilistiche, realizzare modesti terrazzi a sbalzo nella dimensione massima, pari dello scuotimento delle ante esterne (nel rapporto massimo di 1/2 larghezza fronte/sporto), nel rispetto della normativa tipologica (struttura in pietra grezza ,e/o travetti lignei con pavimento in assenti lignei, (privi di canali di gronda, scossaline etc.) e previo la valutazione estetico-funzionale della Commissione Paesaggio, che valuterà sotto il profilo dell'inserimento ambientale e tipologico, tali interventi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**..

Trattasi edificio edificato ante 67, e assenza di pratiche edilizie

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Conforme alla scheda catastale presente in banca dati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO VIA CASTELVETRO 17, FRAZIONE CASTELVETRO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TEGLIO Via Castelvetro 17, frazione Castelvetro, della superficie commerciale di **121,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

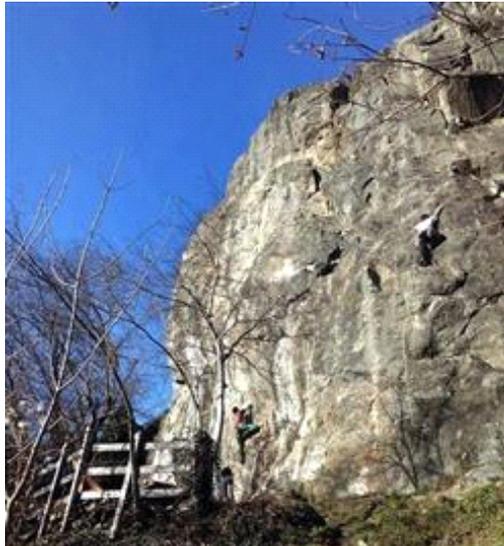
Rustico di epoca remota, su tre piani soprastanti , costituito da: due vani al piano terra uso cantina e cucinaccia, due camere, bagno, vano scale al piano primo con accesso da scala esterna, una camera, un ripostiglio, vano scale e balcone al piano secondo, sottotetto al piano terzo inagibile accessibile con scala a pioli da ripostiglio piano secondo, e corte pertinenziale identificata come BCNC. Il tutto si presenta in completo stato di abbandono e in cattivo stato di conservazione e manutenzione, e tetto pericolante. Pareti in pietra, solai laterocemento, infissi in legno vetro singolo, porte in legno, privo di impianto di riscaldamento. In sede di sopralluogo, in assenza del proprietario non reperibile, non è stato possibile accedere alla "cucina", (come da indicazione scheda catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 206 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 193,15 Euro, indirizzo catastale: Via Castelvetro, piano: T,1,2,3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: n. 1056,203,208,838, strada comunale, 1056
- foglio 72 particella 206 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Parti comuni al fabbricato principale (corte)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Zona turistica di Teglio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Falesia di Castelvetro.



SERVIZI

municipio

al di sotto della media



farmacie

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

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
vani abitativi	85,00	x	100 %	=	85,00
vani accessori (cucinaccia, cantina, ripostiglio)	72,00	x	50 %	=	36,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	160,00				121,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,90 x 400,00 = **48.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: sito web Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino immobiliare Provincia di

Sondrio

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	rustico	121,90	0,00	48.760,00	48.760,00
				48.760,00 €	48.760,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.760,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€ 760,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.000,00**

data 19/05/2023

il tecnico incaricato
CLAUDIO CALIGARI