



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA DANIELA BOSIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Geometra Carlo Bordoni
CF:BRDCRL66E03I829C
con studio in SONDRIO (SO) Via Pio Rajna, 5
telefono: 3482211929
email: CARLO.BORDONI@LIBERO.IT
PEC: carlo.bordoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E **LOCALE DEPOSITO** a GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 27, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da vani al rustico posti a piano seminterrato ripostiglio/legnaia e piano terra ripostiglio, i vani sono collegati all'immobile n.181.

I vani sono oggetto di opere edili realizzati con DIA n.22 del 2009 e DIA n.43 del 2007; attualmente non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori e rilasciata alcuna agibilità, inoltre non risultano ancora accatastati al NCEU.

il mappale n.500 di proprietà del sig. *****, è accessibile unicamente e direttamente dal mappale n.181; (il piano seminterrato è collegato direttamente con il garage-deposito del mappale n.181 mentre al piano terra vi si accede dal balcone soprastante il garage - deposito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,50-1,60/2,50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 500 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/1991 in atti dal 25/09/1992 (n. 1941.1/1991)
Coerenze: MAPPALE 181, 429, 724.
ULTIMA: VARIAZIONE del 17/04/2014 Pratica n. SO0029846 in atti dal 17/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.9686.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.280,00
Data della valutazione:	18/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultano occupati dal Sig. *****, in qualità di proprietario e residente; (si allega certificato di residenza del sig. *****)

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** cancellata, stipulata il 02/07/1998 a firma di NOTAIO RAPELLA PAOLO ai nn. Numero di repertorio 41063 di repertorio, iscritta il 06/07/1998 a SONDRIO ai nn. Registro Particolare 720 Registro Generale 7447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GEROLA ALTA(SO) - Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2008.

Durata ipoteca: Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2008.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in GEROLA ALTA(SO).

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GEROLA ALTA(SO) Annotazioni Non sono presenti annotazioni Comunicazioni Comunicazione n. 1150 del 22/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 30/12/2009 a firma di NOTAIO RAPELLA PAOLO ai nn. Numero di repertorio 70472/19893 di repertorio, iscritta il 04/01/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 49 Registro particolare n. 10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - cancellazione totale eseguita in data 08/03/2016.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in GEROLA ALTA(SO).

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2010 - Registro Particolare 10 Registro Generale 49 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Repertorio 70472/19893 del 30/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GEROLA ALTA(SO) Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 262 del 07/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2016. Cancellazione totale eseguita in data

08/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Annotazioni Non sono presenti annotazioni Comunicazioni Comunicazione n. 262 del 07/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 03/12/2012 a firma di NOTAIO VITALI GIULIO ai nn. Numero di repertorio 59695/16126 di repertorio, iscritta il 05/12/2012 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 12814 Registro particolare n. 1406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Cancellazione totale eseguita in data 08/03/2016 .

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in GEROLA ALTA(SO).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2012 - Registro Particolare 1406 Registro Generale 12814 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Repertorio 59695/16126 del 03/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GEROLA ALTA(SO) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 273 del 07/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2016. CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) Annotazioni Comunicazioni Comunicazione n. 273 del 07/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/01/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/01/2016 a firma di NOTAIO GIULIO VITALI ai nn. N. 62784 di repertorio N. 18189 di raccolta di repertorio, iscritta il 14/01/2016 a SONDRIO ai nn. Registro generale 418 Registro Particolare 43, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 180 (centoottanta) mesi.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in GEROLA ALTA(SO).

ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2016 - Registro Particolare 43 Registro Generale 418 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Repertorio 62784/18189 del 13/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GEROLA ALTA(SO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 05/02/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 115 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 2092 Registro particolare n. 1673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA - Foglio 14 Particella 181 Subalterno 1- Foglio 14 Particella 181 Subalterno 2 - 14 Particella 605 - 14 Particella 606.

ATTO DI PRECETTO PER LA SOMMA DI EURO 120.049,60 OLTRE INTERESSI E SPE SE SUCCESSIVE.IL IGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUA

NTO GRAVABILE SIA STATO E VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPAGNIA NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO. IL SOTTOSCRITTO DICHIARA CHE LA DATA DI NASCITA CORRETTA DI ***** E' IL ***** COME INDICATO NEL CODICE FISCALE - SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

atto di citazione, stipulata il 17/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 354 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 8998 Registro particolare n. 7541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1- COMUNE DI GEROLA ALTA - Foglio 14 Particella 500

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 1000/1000, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 07/04/2000).

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA Foglio: 14 Particella: 181 Sub.: 1 - 2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/04/2000 protocollo n. SO0082560 in atti dal 20/10/2014 Rogante: AMBROSETTI Sede: COSIO VALTELLINO Registrazione: Sede:PER MORTE DI ZUGNONI ANGELA (n. 9203.6/2014)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 07/04/2000), con atto stipulato il 22/02/1991 a firma di ATTO NOTARILE PUBBLICO ai nn. Numero di repertorio 15863 di repertorio, trascritto il 10/11/2023 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 13348 Registro particolare n. 11121.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA Foglio: 14 Particella: 500.

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. ***** NASCENTE DA ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO AI ROGITI DEL NOTAIO RAPELLA PAOLO DA MORBEGNO IN DATA 22/02/1991 REP.15863 E TRASCRITTO IL 15/03/1991 AI NN.2902/2464. TITOLO GIA DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN

DATA 15/03/1991 AI NN.2902/2464 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di FRAZIONAMENTO (fino al 22/02/1991), trascritto il 01/08/1991 a FRAZIONAMENTO.

Il titolo è riferito solamente a FG 14 N.605 - FG 14 N.606.

FRAZIONAMENTO del 01/08/1991 in atti dal 02/08/1991 Registrazione: FRAZ. NO.3093/91 (n. 3093.1/1991) FG 14 N.605 - SEMINATIVO ARE 00 00 24 (FRAZIONAMENTO MAPPALE 180 DI ARE 00 05 10) FG 14 N.606 - SEMINATIVO ARE 00 01 02 (FRAZIONAMENTO MAPPALE 468 DI ARE 00 03 10)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 30/06/1987 fino al 22/02/1991), con atto stipulato il 13/02/1984 a firma di NOTAIO ADOLFO GRECO ai nn. N.82411/26334 di repertorio, registrato il 05/03/1984 a MORBEGNO ai nn. N.575 VOL.16 MOD 1, trascritto il 13/03/1984 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 2360 Registro particolare n. 2015.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA Foglio: 14 Particella: 181 Sub.: 1 - 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/40, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 22/02/1991 fino al 07/11/1991), con atto stipulato il 22/02/1991 a firma di NOTAIO RAPELLA PAOLO ai nn. N.15863/2712 di repertorio, trascritto il 15/03/1991 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 2902 Registro particolare n. 2464.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA Foglio: 14 Particella: 181 Sub.: 1 - 2. STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/1991 Voltura in atti dal 25/09/1992 Repertorio n.: 15863 Rogante: RAPELLA PAOLO Sede: MORBEGNO Registrazione: Volume: 1V n:224 del 08/03/1991 (n. 1941.1/1991)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO PUBBLICO (dal 07/11/1991 fino al 07/11/1991), con atto stipulato il 07/11/1991 a firma di NOTAIO PAOLO RAPELLA ai nn. N.19452/3234 di repertorio, trascritto il 02/12/1991 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 10990 Registro particolare n. 9129.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA Foglio: 14 Particella: 181 Sub.: 1 - 2. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/1991 Voltura in atti dal 25/09/1992 Repertorio n.: 19452 Rogante: PAOLO RAPELLA Sede: MORBEGNO Registrazione: Volume: 1 n:1000 del 26/11/1991 (n. 5794.1/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di VARIE, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 07/11/1991 fino al 07/04/2000), con atto stipulato il 07/11/1991 a firma di NOTAIO PAOLO RAPELLA ai nn. N.19453/3235 di repertorio, trascritto il 02/12/1991 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 10991 Registro particolare n. 9130.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI GEROLA ALTA Foglio: 14 Particella: 181 Sub.: 1 - 2. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/1991 Voltura in atti dal 25/09/1992 Repertorio n.: 19453 Rogante: PAOLO RAPELLA Sede: MORBEGNO Registrazione: Volume: 1 n:1004 del 26/11/1991 (n. 5795.1/1991)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. **D.I.A. 43/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per l'esecuzione dei lavori di: **REALIZZAZIONE DI N UOVA SOLETTA** in aderenza al piano interrato della società Girma Srl e realizzazione di un vano ad uso deposito., presentata il 22/10/2007 con il n. 1853 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a comune di Gerola Alta, al fg. 14 mapp. 181/500.

Non risultano presentati : - Certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato - comunicazione di fine lavori - richiesta agibilità del vano realizzato.

Denuncia inizio attività edilizia N. **D.I.A. 22/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **REALIZZAZIONE DI NUOVA SOLETTA IN C.A. (A COMPLETAMENTO DI QUELLA GIÀ REALIZZATA ED AUTORIZZATA) PER LA FORMAZIONE DI GARAGE DI PERTINENZA E SISTEMAZIONE COPERTURA ESISTENTE CON SOPRALZO AD USO SOTTOTETTO.**, presentata il 24/09/2009 con il n. 1591 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gerola ALta, aL fog. 14 mapp. 181/500.

Non risultano presentati : - Certificato di collaudo finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato - comunicazione di fine lavori - richiesta agibilità del vano realizzato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione C.C. n. 12 del 27.06.2014 efficace 01.10.2014 (data di pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 40), l'immobile ricade in zona B - Ambito urbano saturo 100% della sup.totale ? Fattibilità geologica - classe 3 100% della sup.totale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi C.D.U.. Il titolo è riferito solamente al Foglio: 14 Mappale: 500 Tipo: Particella con edificio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Risulta importante e doveroso rimarcare :

il mappale n.500 di proprietà del sig. *****, è accessibile unicamente e direttamente dal mappale n.181; (il piano seminterrato e collegato direttamente con il garage-deposito del mappale n.181 mentre al piano terra vi si accede dal balcone soprastante il garage - deposito).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPAL 500-Dalla verifica amministrativa eseguita le pratiche - DIA n.22 del 2009 e la DIA n.43 del 2007 risultano senza fine lavori ed inoltre non risulta rilasciata alcuna agibilità dei vani realizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della pratica di agibilità con allegato fine lavori.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per richiesta agibilità delle opere realizzate con DIA n.22 del 2009 e la DIA n.43 del 2007: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a MAPPALE 500 Ripostigli e legnaia oggetto della: DIA n.22 del 2009 e la DIA n.43 del 2007

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalla verifica eseguita risulta: le schede catastali presenti al NCEU il mappale 500 risulta difformi dalla stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di dichiarazione di variazione catastale al NCEU di Sondrio.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica al NCEU per dichiarazione di variazione catastale al NCEU di Sondrio.: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 500

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 27

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

LOCALE DEPOSITO a GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 27, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da vani al rustico posti a piano seminterrato ripostiglio/legnaia e piano terra ripostiglio, i vani sono collegati all'immobile n.181.

I vani sono oggetto di opere edili realizzati con DIA n.22 del 2009 e DIA n.43 del 2007; attualmente non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori e rilasciata alcuna agibilità, inoltre non risultano ancora accatastati al NCEU.

il mappale n.500 di proprietà del sig. *****, è accessibile unicamente e direttamente dal mappale n.181; (il piano seminterrato è collegato direttamente con il garage-deposito del mappale n.181 mentre al piano terra vi si accede dal balcone soprastante il garage - deposito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,50-1,60/2,50. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 500 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/02/1991 in atti dal 25/09/1992 (n. 1941.1/1991)
Coerenze: MAPPALE 181, 429, 724.
ULTIMA: VARIAZIONE del 17/04/2014 Pratica n. SO0029846 in atti dal 17/04/2014 G.A.F.
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.9686.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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/legnaia	43,00	x	50 %	=	21,50
ripostiglio	43,00	x	50 %	=	21,50
Totale:	86,00				43,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Descrizione: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: GEROLA ALTA Fascia/zona: Centrale/CENTRO
ABITATO DI GEROLA ALTA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 560,00 pari a 560,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 560,00 = **24.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di GEROLA ALTA, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OSSERAVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

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
E	LOCALE DEPOSITO	43,00	0,00	24.080,00	24.080,00
				24.080,00 €	24.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.280,00**

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: **€. 22.280,00**

data 18/04/2024

il tecnico incaricato
Geometra Carlo Bordoni