



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Silvana Onetti**

CF:NTTSVN65P65F712I  
con studio in TALAMONA (SO) VIA VANONI, 11/a  
telefono: 0342671286  
email: ofstudio@hotmail.com  
PEC: silvana.onetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **83,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano Terra costituito da terrazzo scoperto, soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e due camere, terrazzo parzialmente coperto; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/B, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 3 - BCNC sub 4 - sub 6 BCNC sub 3 - Mapp. 806

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**B** **appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **77,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano Terra costituito, soggiorno/cottura, camera, bagno, guardaroba e terrazzo parzialmente coperto; oltre a spazio cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 2, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 3 - Sub 5 - BCNC sub 4 - sub 7

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**C** **appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **65,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano Terra costituito soggiorno/cottura, camera matrimoniale, disimpegno, bagno; terrazzo parzialmente coperto; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 3-sub 6-BCNC sub 4 -sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**D** **appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie

commerciale di **45,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano Terra costituito da soggiorno/cottura, terrazzo parzialmente coperto, disimpegno, bagno; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 3 - sub 7 - BCNC sub 4 - sub 9

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**E appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **77,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano Terra costituito da disimpegno, bagno, soggiorno/cottura, camera, guardaroba, terrazzo parzialmente coperto; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 5, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCBC sub 3 - sub 8 - BCNC sub 4 - sub 10

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**F appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **79,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano Terra costituito da soggiorno/cottura, terrazzo parzialmente coperto, disimpegno, bagno e due camere; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 6, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 3 - sub 9 - BCNC sub 4 - sub 11

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**G appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **72,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, bagno, camera, guardaroba e terrazzo coperto; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 8, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 58-vuoto -BCNC sub 4 - sub 59

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**H appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **63,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, ripostiglio, una camera e bagno; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, interno 9, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 13 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 15

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**I appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **42,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 10, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 59 - vuoto - BCNC sub 4 - sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**J appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **73,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da disimpegno, soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno, una camera, guardaroba; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 11, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 15 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 17

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**K appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **76,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno e due camere; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 12, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 16 - vuoto - BCNC sub 4 - sub 18

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**L appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **72,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione del sub 20 da frazionare - Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura,

terrazzo coperto, disimpegno, bagno, camera e guardaroba; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 19 - vuoto - BCNC - sub 4 - sub 21

UIU dalla quale deve essere stralciato il vano a piano 3

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**M appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **63,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno la camera matrimoniale; oltre a spazio cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 15, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 20 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 62

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**N appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **72,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione del sub 22 da frazionare - Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, bagno, camera e guardaroba; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 17, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna , piano: S2-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 62 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 23

Unità da frazionare, dalla quale deve essere stralciato il sub 22/b al terzo piano (Corpo P)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**O appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione del sub 23 da frazionare - Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno e due camere; oltre a spazio cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 18, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 22-vuoto-BCNC sub 4 - sub 24

unità da frazionare, dalla quale deve essere stralciato il sub 23/b a piano terzo (corpo P)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**P sottotetto non abitabile** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie

commerciale di **68,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Porzioni del sub 22 e del sub 23 da frazionare ed accorpare - Unità Immobiliare Urbana al Terzo Piano (sottotetto), costituita da soggiorno/cottura, disimpegno bagno e due camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3, ha un'altezza interna di h. minima 0,55 - h. max 3,35 .Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex sub 22e ex sub 23  
Coerenze: sub 62 - BCNC sub 4 - sub 24  
Porzione a Piano 3 da frazionare e unire al sub 23/b
- foglio 81 particella 804 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vuoto-BCNC sub 4  
Porzione al piano 3 da frazionare e unire al sub 22/b

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**Q** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 28 - terrapieno - sub 30 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**R** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 29 - terrapieno - sub 31 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**S** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 30 - terrapieno - sub 32 - BCNC sub 4

**T** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale

di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: sub 61 - terrapieno - sub 34 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**U** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 36 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 35 - sub 37

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**V** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 36 - sub 38

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**W** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 38 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 37 - sub 39

**X** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 38 - sub 40

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**Y box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 40

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZA box doppio** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno - sub 43 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZB box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 44 - terrapieno - sub 46 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZC box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box Singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 50 - BCNC sub 4 - sub 52

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZD box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18

mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 51 - BCNC sub 4 - sub 53

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZE** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 53 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 52 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZF** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 55

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**ZG** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box Singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 54 - BCNC sub 4 - terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.444,19 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.269.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.269.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo venticinquennale, stipulato il 05/08/2021, con scadenza il 31/07/2046, registrato il 04/08/2021 a Milano ai nn. 72555 serie It, trascritto il 04/08/2021 a Sondrio ai nn. RG 10578 - RP 8596 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di vedi note.

Per l'anno 2021 € 6.000 annui oltre IVA

Per gli anni 2022, 2023, 2024, 2025 e 2025 € 21.000 annui oltre IVA

Per l'anno 2026 e fino alla fine della locazione € 96.000 annui oltre IVA

Oneri a carico del Conduttore: RISANAMENTO E COMPLETAMENTO IMMOBILI, da effettuarsi entro e non oltre il 30/06/2026

1 - Pulizia, ripristino e risanamento di tutti gli appartamenti al piano terra, con recupero dei pavimenti in parquet e delle pareti, serramenti e arredi, interessati da abbondanti traboccamenti di liquami fognari a causa del congelamento delle tubazioni di scarico: previsione di spesa Euro 120.000 (centoventimila)

2 - Pulizia, ripristino e risanamento dell'area box e corselli di accesso, al piano meno uno, con riparazione dei danni ai soffitti e alle pareti, oltre che al terrazzo piano terra verso Est, causati dalle abbondanti infiltrazioni di acqua dovute al blocco degli scarichi delle aree di accesso per mancata manutenzione e pulizia dei pozzetti di scarico: previsione di spesa Euro 15.000 (quindicimila)

3 - Completamento del piano box a livello meno due con realizzazione di di 400 (quattrocento) metri quadri di pavimentazione, griglie, intonaco pareti e porta di accesso dall'esterno; intallazione impianto elettrico oltre ad infissi, griglie di aerazione, porte basculanti ai relazivi locali ad uso box e dispositivi di prevenzione incendi: previsione di spesa Euro 105.000 (centocinquemila)

4 - Completamento dei corselli esterni di accesso ai tre piani di appartamenti, con risanamento delle superfici e parapetti superiori e realizzazione della parte inferiore rimasta al rustico con itelaiatura in ferro rimasta a vista e da ricoprire: previsione di spesa Euro 20.000 (ventimila)

5 - Realizzazione del tetto di copertura delle scale dell'accesso principale, come da progetto originariamente approvato: previsione di spesa Euro 12.000 (dodicimila)

6 - Rifacimento intonaci, battiscopa e pozzetti scarico acque delle parti comuni e completamento e sistemazione aree esterne: previsione di spesa Euro 12.000

7 - Ripristino contacalorie mancanti e/o danneggiati e ripristino impianto letture in locale contatori. Sistemazione locale contatori e teleriscaldamento: previsione spesa Euro 8.000 (ottomila)

8 - Serpentine per pluviali, tubazioni fognarie e gronde, per il gelo invernale: previsione di spesa Euro 8.000 (ottomila)

TOTALE OPERE A CARICO DEL CONDUTTORE Euro 300.000 (Trecentomila)

**PRECISAZIONE** circa la titolarità ad eseguire le opere sulle parti comuni e invendute: negli atti vendita, (vedi atto di cessione alla soc. Blue Devil srl in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 4, la società venditrice "si obbliga per sè ed aventi causa, pertanto senza oneri a carico della parte acquirente, a ultimare i lavori di costruzione e le opere di finitura del predetto complesso residenziale "Villa Dell'Alpe", come previsto dai titoli abilitativi menzionati o successive varianti, nel rispetto della normativa urbanistica-edilizia, con tutti gli inerenti diritti di accesso e passaggio anche con i mezzi mec-canici all'uopo occorrenti, di sosta, di occupazione temporanea e comunque di conforme utilizzazione delle corrispondenti parti dell'intero complesso condominiale all'uopo necessarie, sempre a minor danno e con l'obbligo del ripristino; di apportare comunque alle e nelle parti, spazi ed impianti comuni del detto complesso condominiale per porzione venduto e nelle porzioni del medesimo di sua residua proprietà tutte le varianti e modificazioni, compresi ambiamenti di destinazione d'uso, frazionamenti, accorpamenti e

trasformazioni in genere, che venissero imposte dalle competenti autorità o che essa società venditrice stessa riterrà comunque necessarie, utili od opportune al fine di consentire o migliorare il godimento dello stabile condominiale nel suo complesso, delle sue singole unità immobiliari e delle parti comuni stesse; di modificare, sistemare e delimitare l'area esterna anche con recinzioni di ogni genere, di modificare le aree i pendii i vialetti esterni, gli accessi ed i passaggi pedonali e carrai, i disimpegni, gli androni, le rampe, le passerelle ed i camminamenti interni ed esterni; di realizzare, installare ed ultimare gli impianti ed i servizi con relativi allacciamenti; di realizzare ed installare lucernari, abbaini, velux e simili, portici di copertura alla scala di ingresso ed a parte dei percorsi di accesso ai singoli appartamenti; di aprire e chiudere porte interne, di collegare gli ambienti interni anche con botole, scale e quant'altro, praticare nuove aperture (porte, finestre, luci, ecc.); di concedere a singoli condomini ed a terzi, fino a che non avrà venduto tutte le unità immobiliari del Condominio con atto notarile, i diritti di uso e/o godimento esclusivi di parti comuni e/o di porzione di esse, in quanto non strettamente necessarie per l'accesso, l'uso ed il godimento delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva; di apporre insegne pubblicitarie di qualsiasi genere o cederne il diritto, di modificare le opere di finitura; il tutto una volta ottenute le autorizzazioni autorità e comunque senza nulla dovere alla rimanente proprietà ed agli altri condomini e senza necessità di autorizzazione alcuna da parte di questi ultimi, i quali nulla potranno pretendere al riguardo; la facoltà di provvedere comunque alla sistemazione ed alla conterminazione definitiva dell'area condominiale, procedendo, se del caso, anche ad eventuali rettifiche dei confini del terreno condominiale ed al suo eventuale ampliamento, anche come sopra indicato e definendo comunque ogni rapporto di confine, di proprietà, di servitù e di vicinato in genere con i proprietari dei fondi limitrofi (compresa essa società venditrice stessa) ed in particolare anche con il Comune di Valfurva, ed anche con eventuali atti notarili di permuta, di vendita, di identificazione catastale, di rettifica di confini, di costituzione di servitù prediali, etc, anche in considerazione di quanto sopra all'uopo ricordato e precisato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Il pignoramento riguarda erroneamente anche l'Ente Urbano Fg. 81 mappale 806 di are 2.60 ceduto al Comune di Valfurva con atto di Permuta notaio Pierluigi Corradini in Bormio, in data 2 dicembre 2010, repertorio 50610/10341, trascritto a Sondrio il 7/12/2010 ai nn. 13715/10571, con il quale la società esecutata ha acquistato i relitti stradali Fg. 81 mapp. 813-814.**

In particolare, per quanto riguarda i lotti 1-2-3-4, il terreno mappale 813 (relitto stradale di mq 51), unitamente al mappale 805 (area urbana di 92 mq), costituisce pertinenza del mappale 804 (Ente Urbano di 1465 mq), Condominio Residenza Villa dell'Alpe.

Sono inoltre parti Comuni condominiali, comuni a tutte le unità i Beni Comuni Non Censibili censiti nel Catasto Fabbricati a Fg. 81 mapp. 804 sub 3 (piano T) e sub 4 (Piani S2-S1-T-1-2-3)

La superficie complessiva del sedime e delle aree che costituiscono il Condominio Residenza Villa dell'Alpe assomma a totali mq 1608

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALFURVA identificata al Fg. 81 mappali 91-415-84 parte - 88 parte - 46-89- della superficie di 1754,47, stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio GIOVANNI BATTISTA CALINI in Brescia ai nn. 81283 / 22590 di repertorio, registrato il 31/01/2007 a Brescia ai nn. 313 serie 2, trascritto il 29/01/2007 a Sondrio ai nn. 1369/1123, a favore

di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione Edilizia 147/1987.

L'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, calcolato su una superficie dichiarata di metri quadrati 1.754,47 (millesettecentocinquantaquattro virgola quarantasette) con una volumetria totale di metri cubi 3.158,05 (tremilacentocinquantotto virgola zero cinque) (tremilacentocinquantatre virgola sessantadue) (compresa quella già esistente, da mantenersi). [...] costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, destinazione funzionale residenziale applicato alla data della presente scrittura e per una volumetria di metri cubi 3.153,62 (tremilacentocinquantatre virgola sessantadue). **PRECISAZIONE:** Nell'atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 5, la società venditrice "si riserva altresì espressamente per se' ed aventi causa, ogni diritto volumetrico o capacità edificatoria eventualmente ancora o comunque spettante agli immobili in Comune di Valfurva ai citati foglio 81 particelle nn.804, 805 e 813 in base alla normativa urbanistica-edilizia applicabile, con tutti gli inerenti diritti e facoltà, compresi quelli di utilizzare tale volumetria edificabile o cubatura o superficie lorda di pavimento realizzabili, in proprio o di cederla a terzi ai fini della sua realizzazione e/o alienazione."

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 67466/24749 di repertorio, iscritta il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2851/390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: 3.910.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 81 mappali 84-88-89-91-415.

Costituiscono i mappali originari successivamente variati (vedi certificato notarile)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 577 di repertorio, iscritta il 08/06/2021 a Sondrio ai nn. 7463/778, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.646,60.

Importo capitale: 61.339,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Fg. 75 Mapp. 368; Fg. 81 Mapp. 804 subb 29-30-31-33-36-37-38-39-41-10-5-8-15-20-42-43-45-46-47-48-51-52-53-54-55-6-7-9-13-16-17-59-21-22-23 ; Fg. 81 Mapp. 814

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

pignoramento, stipulata il 26/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 332 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6279/5031, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 5 Particella 804 Sub. 6 Particella 804 Sub. 7 Particella 804 Sub. 8 Particella 804 Sub. 9 Particella 804 Sub. 10

Particella 804 Sub. 13 Particella 804 Sub. 15 Particella 804 Sub. 16 Particella 804 Sub. 17 Particella 804 Sub. 20 Particella 804 Sub. 21 Particella 804 Sub. 22 Particella 804 Sub. 23 Particella 804 Sub. 29 Particella 804 Sub. 30 Particella 804 Sub. 31 Particella 804 Sub. 33 Particella 804 Sub. 36 Particella 804 Sub. 37 Particella 804 Sub. 38 Particella 804 Sub. 39 Particella 804 Sub. 41 Particella 804 Sub. 42 Particella 804 Sub. 43 Particella 804 Sub. 45 Particella 804 Sub. 51 Particella 804 Sub. 52 Particella 804 Sub. 53 Particella 804 Sub. 54 Particella 804 Sub. 55 Particella 804 Sub. 59 Particella 805, Valfurva Foglio 81 Particella 800 Particella 801 Particella 803 Particella 806 Particella 944 Particella 945 Particella 946 Particella 947 Particella 948, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 11 Particella 804 Sub. 34 Particella 804 Sub. 57, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 3 Particella 804 Sub. 4 Particella 805

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:	<b>€. 36.602,82</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 18.838,97</b>

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali scadute (esercizio 2022/2023) comunicate in data 12/10/2023

Spese ordinarie annue: da preventivo esercizio 2023/2024

Costituiscono parti comuni del fabbricato Fg. 81 mapp. 804 i Beni Comuni Non Censibili Fg. 81 mapp. 804 sub 3 e sub 4

Sono pertinenze del medesimo fabbricato l'Area Urbana Fg. 81 mapp. 805 di mq 91 e il Relitto stradale Fg. 81 mappale 813 di mq 51

da attribuire in quota millesimale alle singole proprietà costituenti il Condominio Residenza Villa dell'Alpe

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/02/2007), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza ai nn. 67423/24718 di repertorio, trascritto il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2850 reg Gen/2247 reg Part..

Il titolo è riferito solamente a CT - Fg. 81 mappali 48-91-415-84-88-89-46 / CF Fg. 81 mappale 48 subb 1-2-3-4-5 (graffati).

Area su cui insisteva il fabbricato allora in corso di costruzione in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valfurva. Atto unilaterale di asservimento dell'area in autentica Notaio Giovanni Battista Calini in data 25 gennaio 2007 numero 81283 di repertorio registrato a Brescia il 31 gennaio 2007, trascritto a Sondrio il 29 gennaio 2007 ai numeri 1369/1123.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/02/2009), con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di Notaio Pierluigi Corradini in Bormio ai nn. 49724/9781 di repertorio, trascritto il 03/03/2009 a Sondrio ai nn. 2696/2194.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg. 81 mappali 42-43-44-45-49-50-51 / CF Fg. 81 mappale 47 subb 1-2-3-4-.

Corti e aree di sedime di fabbricato demolito (mapp. 47), in parte di seguito accorpate all'attuale fabbricato mappale 804

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto (dal 17/04/1991 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Cederna ai nn. Rep 8916 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. Vol 1 n. 490

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (disposizione delle autorità) (dal 07/07/2004 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano ai nn. Rep 2346 di repertorio, trascritto il 02/08/2004 a Sondrio ai nn. 8581.1/2004

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

Si segnala che in data 23/01/2024 scade il termine per la richiesta del Rinnovo periodico di Conformità Antincendio dell'autorimessa (parziale per il primo piano interrato)

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in sanatoria **N. 147/1987 (1988)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato ad uso residence attività alberghiera, presentata il 30/04/1987, rilasciata il 25/10/1988 con il n. prot. 4418 di protocollo.

Ex mappali 91 e 415

Concessione Edilizia **N. 147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il 27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.

Ex mappali 91 e 415

Permesso di Costruire **N. 147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Violla Ciogne, presentata il 22/11/2005, rilasciata il 12/02/2007 con il n. prot. 850 di protocollo.

Santa Caterina - Loc. Ciogne - Mapp. 415/a

VOLTURA - Permesso di Costruire **N. 147/1987** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Voltura del Permesso di Costruire n. 147/87 in data 12/2/2007 prot. 850 per "completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Villa Ciogne", presentata il 30/03/2007 con il n. Pro. 1653 di protocollo, rilasciata il 10/04/2007 con il n. Prot. 1852 di protocollo.

Fg. 81 mapp. 415a

DIA **N. 410/07x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al permesso di costruite 147/87 e realizzazione nuovo volume tecnico adibito a centrale teleriscaldamento, presentata il 16/04/2007 con il n. Prot. 1938 di protocollo.

Mappale 415a

DIA **N. 489/08x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera e

realizzazione di nuovo corpo di fabbrica, al permesso di costruire n. 147/87 e successive varianti, presentata il 30/06/2008 con il n. Prot. 3354 di protocollo.

Variante 2 - mapp. 415a

DIA N. **560/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n.147/87, presentata il 05/10/2010 con il n. Prot. 33 di protocollo.

Variante 3 - mappale 415a

DIA N. **583/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne, presentata il 08/07/2010 con il n. prot. 3720 di protocollo.

Varante 4 - Mapp. 415a

DIA N. **587/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di n° 2 abbaini, presentata il 26/07/2010 con il n. 4016/63 di protocollo.

Variante 5 - Mapp. 415a

DIA N. **599/IIx**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 25/01/2011 con il n. prot. 344 di protocollo.

Variante 6 - Mapp. 804 (ex 415a)

SCIA - Segnalazione Certificata di inizio attività N. **02/109**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 02/12/2010.

Variante 7 - Mapp. 804 (ex 415a)

CILA N. **6702/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura botole esistenti, presentata il 12/12/2017 con il n. prot. 6758/2017 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a C.F. Fg. 81 mapp. 804 subb 20-22-23

Certificato di agibilità - parziale N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/01/2014 con il n. Prot. 378 di protocollo, agibilità del 28/03/2014.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 (ex 415a) subb 25-26-27-18-19-58 (chiusura procedimento).

(subalterni 25-26-27-18-19-58 non rientranti nel Lotto 1) - Silenzio assenso sull'Agibilità richiesta anche per le parti comuni e le autorimesse del primo piano interrato.

Certificato di Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/12/2015 con il n. Prot. 6092 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. Prot. 970/2016 del 25/2/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mapp. 804 sub 15-17 .

Riguarda N°2 Appartamenti al primo piano del mapp. 804

Segnalazione Cerificata per l'Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2021 con il n. 6891/2021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CF - Fg 81 Mapp. 804 sub 10-11-13-16-20-21-22-23-24-25-26-27-5-59-6-7-8-9

Ordinanza divieto utilizzo autorimesse N. **19/2020 ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 03/08/2020 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Primo e Secoondo piano Sottostrada (Autorimesse).

Vista la Nota 6383 del 31/7/2020 del Comando Vigili del Fuoco di Sondrio - "L'autorimesse della Residenza suddetta [...] è caratterizzata da due piani interrati con accessi separati. In merito al primo piano interrato [...] non è stata presentata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità anticendio; per il secondo piano non risulta depositata agli atti del Comando la S.C.I.A. ai fini anticendio. In sede di sopralluogo, la suddetta autorimesse, ricadente nell'attività 75 dell'Allegato I al D.P.R. n. 15 dell'1 Agosto 2011, risultava esercente su entrambi i piani interrati senza avere attivato le procedure

previste dall'art. 4 del D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 (presentazione della S.C.I.A. ai fini antincendio). Pertanto si rappresenta che l'autorimessa in oggetto ai fini antincendio non è autorizzata all'esercizio su entrambi i piani.", il Sindaco ha ordinato in data 3/8/2020 "il divieto di utilizzo dei due piani interrati adibiti ad autorimesse, siti in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuati con il foglio 81 mappale 804, con decorrenza dalla formale conoscenza del presente atto sino all'ottenimento del necessario certificato prevenzione incendi."

Revoca parziale Ordinanza N. 1/2022 - **Revoca parziale ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 11/01/2022 con il n. nota prot. 131 di protocollo, rilasciata il 17/01/2022 con il n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 - Primo Piano Sottostrada (Autorimesse) .

Richiesta di revoca parziale della suddetta ordinanza [19 del 03/08/2020], limitatamente al piano primo interrato, allegando l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio rilasciato, fino al 23/01/2024, dal Comando Vigili del Fuoco di Sondrio in data 13/08/2021 con prot. 6751; ORDINANZA del Sindaco di Valfurva n. 1 in data 17/1/2022 con la quale dispone "con decorrenza immediata, per i motivi espressi in narrativa, della propria ordinanza n. 19 del 03/08/2020 esclusivamente per la parte relativa al piano primo interrato sito in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuato con il foglio 81 mapp. 804." Il CTU segnala che il in data 23/01/2024 scade il Rinnovo periodico di conformità antincendio

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due sottotetti non abitabili (ex sub 22 e ex sub 23, Piano 3), separati dalle unità originarie, sono di fatto accorpati.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a ex sub 22 e ex sub 23.

Accorpamento sottotetto non abitabile

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della chiusura botole di cui alla CILA prot. 6758/2017 del 12/12/2017, non è stata presentata la variazione catastale per il frazionamento del piano 3 (sottotetto) dei subb. 20-22-23. Le unità al terzo piano (sottotetto), risultanti dal frazionamento dei subb. 22 e 23, devono essere accorpate in un'unica UIU

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per variazione catastale - Unità Derivate n° 5 - presentazione nuovo elaborato planimetrico e aggiornamento Elenco subalterni (con l'occasione si corregga l'indicazione del piano sottostrada del sub ex 20, erroneamente S1 anziché S2 : €3.900,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **83,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano Terra costituito da terrazzo scoperto, soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e due camere, terrazzo parzialmente coperto; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/B, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 3 - BCNC sub 4 - sub 6 BCNC sub 3 - Mapp. 806

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale con accesso diretto dal terrazzo privato; soggiorno con angolo cottura affacciante su altro terrazzo coperto; zona notte con disimpegno, due camere e bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzi e soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne fronte principale e testata rivestite con doghe di legno.

Cantina al Primo piano sottostrada

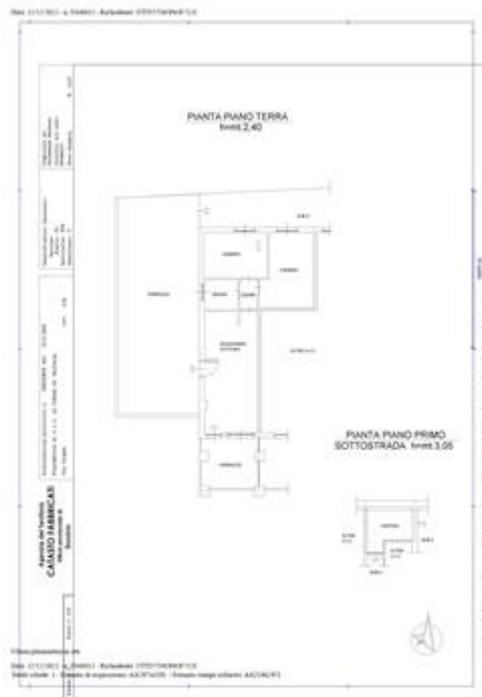
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,20	x	100 %	=	68,20
Terrazzo parzialmente coperto	12,20	x	30 %	=	3,66
Terrazzo scoperto	70,60	x	13 %	=	9,18
cantina	8,80	x	25 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>159,80</b>				<b>83,24</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 68

PS1 - CANTINA mq 2

Tot. 1 Superficie MQ 70

PT - TERRAZZO SCOPERTO mq 9

PT - TERRAZZO COPERTO mq 4

Tot. 2 Superficie MQ 13

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 70+MQ 13 = MQ 83

VALORE superficie ragguagliata MQ 83 x €/MQ 2.700,00 = € 224.100,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**224.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 224.100,00**

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

**€ 224.100,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **77,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano Terra costituito, soggiorno/cottura, camera, bagno, guardaroba e terrazzo parzialmente coperto; oltre a spazio cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 2, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 3 - Sub 5 - BCNC sub 4 - sub 7

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

eccellente   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo parzialmente coperto; camera matrimoniale e ampio guardaroba. e bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzi e soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne fronte principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada, attualmente non delimitata

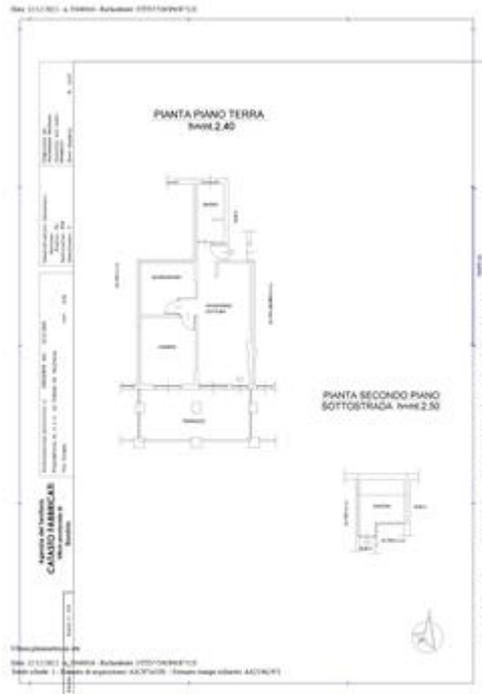
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,54	x	100 %	=	68,54
Terrazzo parzialmente Coperto	23,14	x	30 %	=	6,94
Cantina	6,58	x	25 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>98,26</b>				<b>77,13</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 69

PS2 - CANTINA mq 2

Tot. 1 Superficie MQ 71

PT - TERRAZZO COPERTO mq 7

Tot. 2 Superficie MQ 7

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 71+MQ 7=MQ 78

VALORE = superficie ragguagliata MQ 78 x €/MQ 2.700,00 = € 210.600,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **210.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 210.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 210.600,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **65,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano Terra costituito soggiorno/cottura, camera matrimoniale, disimpegno, bagno; terrazzo parzialmente coperto; oltre a cantina al Secondo Piano Sottotrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 3, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 3-sub 6-BCNC sub 4 -sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:	buono	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo parzialmente coperto; ripostiglio, camera matrimoniale e bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzi e soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne fronte principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo piano sottostrada

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	60,48	x	100 %	=	60,48
Terrazzo	12,53	x	30 %	=	3,76
Cantina	6,80	x	25 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>79,81</b>				<b>65,94</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 60

PS2 - CANTINA mq 2

Tot. 1 Superficie MQ 62

PT - TERRAZZO COPERTO mq 4

Tot. 2 Superficie MQ 4

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 62+MQ 4 = MQ 66

VALORE = superficie ragguagliata MQ 66 x €/MQ 2.700,00 = € 178.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **178.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 178.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 178.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **45,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano Terra costituito da soggiorno/cottura, terrazzo parzialmente coperto, disimpegno, bagno; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 3 - sub 7 - BCNC sub 4 - sub 9

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Monocale con accesso diretto dalle parti comuni; disimpegno, bagnocompleto di sanitari sospesi e doccia con cabina; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo parzialmente coperto; Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzi e soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne rivestite con doghe di legno.

Cantina al Primo Piano Sottostrada

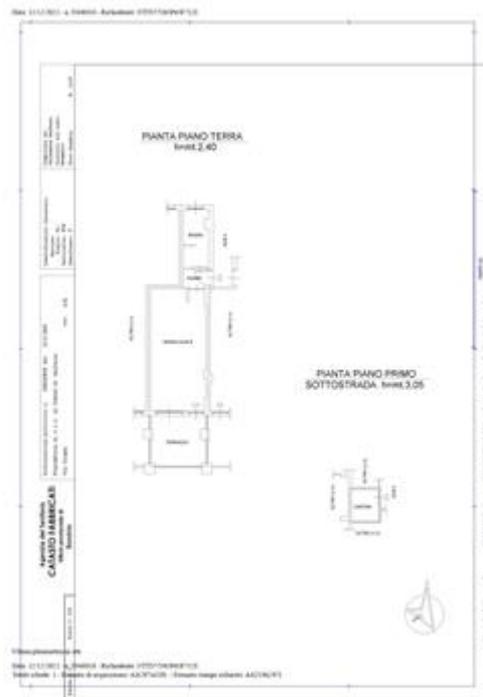
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	41,22	x	100 %	=	41,22
Terrazzo parzialmente coperto	12,00	x	30 %	=	3,60
Cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>57,22</b>				<b>45,82</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 41

PS1 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 42

PT - TERRAZZO COPERTO mq 4

Tot. 2 Superficie MQ 4

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ. 42+MQ 4 = MQ 46

VALORE = superficie ragguagliata MQ 46 x €/MQ 2.700,00 = € 124.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **124.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 124.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **77,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano Terra costituito disimpegno, bagno, soggiorno/cottura, camera, guardaroba, terrazzo parzialmente coperto; oltre a cantina al Secondo Piano Sottrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 5, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCBC sub 3 - sub 8 - BCNC sub 4 - sub 10

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; disimpegno, soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo parzialmente coperto; ampio guardaroba, camera matrimoniale; bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzi e soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	69,03	x	100 %	=	69,03
Terrazzo parzialmente coperto	23,46	x	30 %	=	7,04
Cantina	6,30	x	25 %	=	1,58
<b>Totale:</b>	<b>98,79</b>				<b>77,64</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 69

PS2 - CANTINA mq 2

Tot. 1 Superficie MQ 71

PT - TERRAZZO COPERTO mq 7

Tot. 2 Superficie MQ 7

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 71+MQ 7 = MQ 78

VALORE = superficie ragguagliata MQ 78 x €/MQ 2.700,00 = € 210.600,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **210.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 210.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 210.600,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO F

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **79,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano Terra costituito da soggiorno/cottura, terrazzo parzialmente coperto, disimpegno, bagno e due camere; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 6, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 3 - sub 9 - BCNC sub 4 - sub 11

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su ampio terrazzo coperto; disimpegno, camera matrimoniale, altra camera, bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzi e soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne rivestite con doghe di legno.

Cantina al Primo Piano Sottostrada

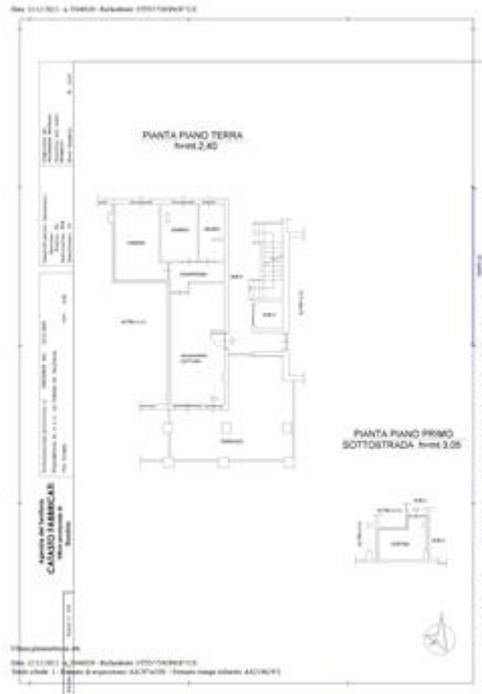
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,48	x	100 %	=	68,48
Terrazzo parzialmente coperto	29,90	x	30 %	=	8,97
Cantina	7,69	x	25 %	=	1,92
<b>Totale:</b>	<b>106,07</b>				<b>79,37</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 68

PS1 - CANTINA mq 2

Tot. 1 Superficie MQ 70

PT - TERRAZZO COPERTO mq 9

Tot. 2 Superficie MQ 9

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 70+MQ 9 = MQ 79

VALORE = superficie ragguagliata MQ 79 x €/MQ 2.700,00 = € 213.300,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **213.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 213.300,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 213.300,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO G

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **72,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, bagno, camera, guardaroba e terrazzo coperto; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 8, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 58-vuoto -BCNC sub 4 - sub 59

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

eccellente   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura e camera matrimoniale affacciati su terrazzo coperto, ampio guardaroba, bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne sul terrazzo rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,24	x	100 %	=	68,24
Terrazzo coperto	8,34	x	30 %	=	2,50
Cantina	5,15	x	25 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>81,73</b>				<b>72,03</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P1 - APPARTAMENTO mq 68

PS2 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 69

P1 - TERRAZZO COPERTO mq 3

Tot. 2 Superficie MQ 3

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 69+MQ 3 = MQ 72

VALORE = superficie ragguagliata MQ 72 x €/MQ 2.700,00 = € 194.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **194.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 194.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 194.400,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO H

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **63,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, ripostiglio, una camera e bagno; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, interno 9, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 13 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 15

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo coperto; ripostiglio, camera matrimoniale e bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	60,76	x	100 %	=	60,76
Terrazzo Coperto	4,51	x	30 %	=	1,35
Cantina	4,68	x	25 %	=	1,17
<b>Totale:</b>	<b>69,95</b>				<b>63,28</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P1 - APPARTAMENTO mq 61

PS2 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 62

P1 - TERRAZZO COPERTO mq 1

Tot. 2 Superficie MQ 1

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 62+MQ 1 = MQ 63

VALORE = superficie ragguagliata MQ 63 x €/MQ 2.700,00 = € 170.100,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 170.100,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 170.100,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO I

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **42,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno; oltre a cantina al Primo Piano Sottotrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 10, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 59 - vuoto - BCNC sub 4 - sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Monolocale con accesso diretto dalle parti comuni; disimpegno, soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo coperto; bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in legno, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne in legno. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne rivestite con doghe di legno.

Cantina al Primo Piano Sottostrada

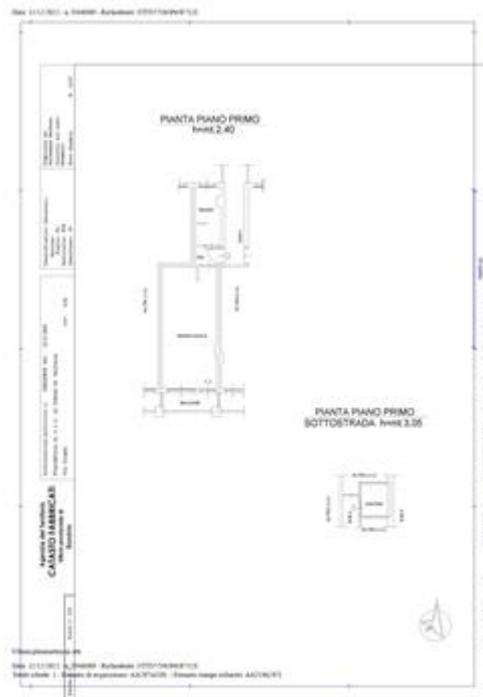
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	40,55	x	100 %	=	40,55
Terrazzo Coperto	4,27	x	30 %	=	1,28
Cantina	4,18	x	25 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>49,00</b>				<b>42,88</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P1 - APPARTAMENTO mq 41

PS1 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 42

P1 - TERRAZZO COPERTO mq 1

Tot. 2 Superficie MQ 1

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 42+MQ 1 = MQ 43

VALORE = superficie ragguagliata MQ 43 x €/MQ 2.700,00 = € 116.100,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.100,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.100,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO J

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **73,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Primo Piano costituito da disimpegno, soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno, una camera, guardaroba; oltre a cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 11, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 15 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 17

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

eccellente   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; disimpegno, soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo coperto; bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina, camera matrimoniale e ampio guardaroba. Pavimenti in ceramica, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne della facciata principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	69,59	x	100 %	=	69,59
Terrazzo coperto	8,79	x	30 %	=	2,64
Cantina	4,83	x	25 %	=	1,21
<b>Totale:</b>	<b>83,21</b>				<b>73,43</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P1 - APPARTAMENTO mq 69

PS2 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 70

P1 - TERRAZZO COPERTO mq 3

Tot. 2 Superficie MQ 3

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 70+MQ 3 = MQ 73

VALORE = superficie ragguagliata MQ 73 x €/MQ 2.700,00 = € 197.100,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **197.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 197.100,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 197.100,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO K

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **76,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento al Primo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno e due camere; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno 12, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: sub 16 - vuoto - BCNC sub 4 - sub 18

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale al primo piano, con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo coperto; disimpegno, camera matrimoniale, altra camera e bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti zona giorno in ceramica, zona notte in legno; pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo parte in legno e parte in pietra; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne fronte principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,50	x	100 %	=	68,50
Terrazzo coperto	20,90	x	30 %	=	6,27
Cantina	6,14	x	25 %	=	1,54
<b>Totale:</b>	<b>95,54</b>				<b>76,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P1 - APPARTAMENTO mq 68

PS2 - CANTINA mq 2

Tot. 1 Superficie MQ 70

P1 - TERRAZZO COPERTO mq 6

Tot. 2 Superficie MQ 6

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 70+MQ 6 = MQ 76

VALORE = superficie ragguagliata MQ 76 x €/MQ 2.700,00 = € 205.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 205.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 205.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO L

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **72,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione del sub 20 da frazionare - Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno, camera e guardaroba; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 14, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 19 - vuoto - BCNC - sub 4 - sub 21

UIU dalla quale deve essere stralciato il vano a piano 3

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura e camera matrimoniale affacciati sul terrazzo coperto; ampio guardaroba; bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne facciata principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

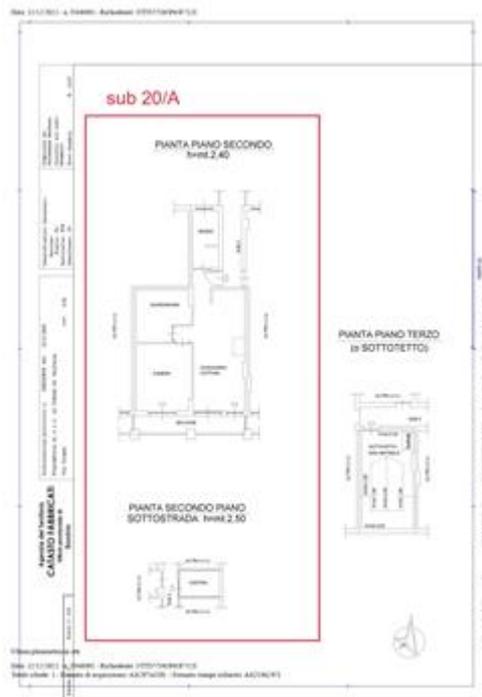
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,45	x	100 %	=	68,45
Terrazzo Coperto	8,40	x	30 %	=	2,52
Cantina	4,80	x	25 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>81,65</b>				<b>72,17</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P2 - APPARTAMENTO mq 68

PS2 - CANTINA mq 3

Tot. 1 Superficie MQ 71

P2 - TERRAZZO COPERTO mq 1

Tot. 2 Superficie MQ 1

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 71+MQ 1

VALORE = superficie ragguagliata MQ 72 x €/MQ 2.700,00 = € 194.400,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **194.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 194.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 194.400,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO M

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **63,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno la camera matrimoniale; oltre a spazio cantina al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 15, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: sub 20 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 62

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo coperto; ripostiglio, camera matrimoniale e bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne facciata principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada, attualmente non delimitata

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	60,94	x	100 %	=	60,94
Terrazzo coperto	5,00	x	30 %	=	1,50
Cantina	4,66	x	25 %	=	1,17
<b>Totale:</b>	<b>70,60</b>				<b>63,61</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P2 - APPARTAMENTO mq 61

PS2 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 62

P2 - TERRAZZO COPERTO mq 2

Tot. 2 Superficie MQ 2

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 62+MQ 2 = MQ 64

VALORE = superficie ragguagliata MQ 64 x €/MQ 2.700,00 = € 172.800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **172.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 172.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 172.800,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO N

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **72,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione del sub 22 da frazionare - Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, bagno, camera e guardaroba; oltre a cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 17, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna , piano: S2-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 62 - BCNC sub 4 - vuoto - sub 23

Unità da frazionare, dalla quale deve essere stralciato il sub 22/b al terzo piano (Corpo P)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



### SERVIZI

centro sportivo

eccellente

### COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:	ottimo	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura e camera matrimoniale affacciati sul terrazzo coperto; ampio guardaroba; bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo in legno; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne della facciata principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

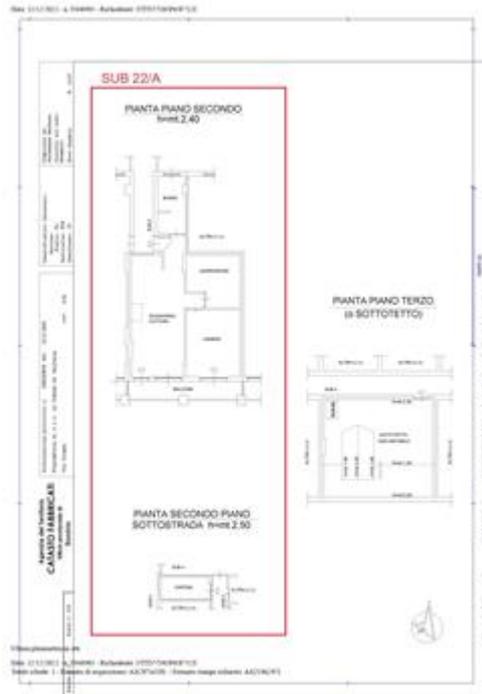
Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,90	x	100 %	=	68,90
Terrazzo coperto	8,30	x	30 %	=	2,49
Cantina	5,06	x	25 %	=	1,26
<b>Totale:</b>	<b>82,26</b>				<b>72,66</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P2 - APPARTAMENTO mq 69

PS2 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 70

P2 - TERRAZZO COPERTO mq 2

Tot. 2 Superficie MQ 2

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 70+MQ 2 = MQ 72

VALORE = superficie ragguagliata MQ 72 x €/MQ 2.700,00 = € 194.400,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **194.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 194.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 194.400,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO O

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione del sub 23 da frazionare - Appartamento al Secondo Piano costituito da soggiorno/cottura, terrazzo coperto, disimpegno, bagno e due camere; oltre a spazio cantina al Secondo Piano Sottotrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 18, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 22-vuoto-BCNC sub 4 - sub 24

unità da frazionare, dalla quale deve essere stralciato il sub 23/b a piano terzo (corpo P)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale con accesso diretto dalle parti comuni; soggiorno con angolo cottura affacciante su terrazzo coperto; disimpegno, camera matrimoniale, altra camera; bagno completo di sanitari sospesi e doccia con cabina. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata con rivestimento esterno in legno, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento a biomassa.

Finiture esterne: Pavimentazione terrazzo prate in legno e parte in pietra; soglie in pietra; parapetto terrazzo coperto in legno, pareti esterne rivestite facciata principale rivestite con doghe di legno.

Cantina al Secondo Piano Sottostrada, attualmente non delimitata.

Tutti i piani sono serviti da ascensore

## 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
Appartamento	68,90	x	100 %	=	68,90
Terrazzo coperto	19,40	x	30 %	=	5,82
Cantina	4,70	x	25 %	=	1,18
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>75,90</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P2 - APPARTAMENTO mq 69

PS2 - CANTINA mq 1

Tot. 1 Superficie MQ 70

P2 - TERRAZZO COPERTO mq 6

Tot. 2 Superficie MQ 6

VALORE = superficie ragguagliata MQ 76 x €/MQ 2.700,00 = € 205.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO P

**sottotetto non abitabile** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **68,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Porzioni del sub 22 e del sub 23 da frazionare ed accorpare - Unità Immobiliare Urbana al Terzo Piano (sottotetto), costituita da soggiorno/cottura, disimpegno bagno e due camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3, ha un'altezza interna di h. minima 0,55 - h. max 3,35 .Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex sub 22e ex sub 23  
Coerenze: sub 62 - BCNC sub 4 - sub 24  
Porzione a Piano 3 da frazionare e unire al sub 23/b
- foglio 81 particella 804 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: vuoto-BCNC sub 4  
Porzione al piano 3 da frazionare e unire al sub 22/b

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

ottimo

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SOTTOTETTO NON ABITABILE, separato dagli originari subb 22 e 23. Pavimenti in simil parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in gres porcellanato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, porta di ingresso blindata, porte interne tamburate con rivestimento in laminato. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, riscaldamento con termosifoni con impianto alimentato da centrale di teleriscaldamento.

Piano servito da ascensore

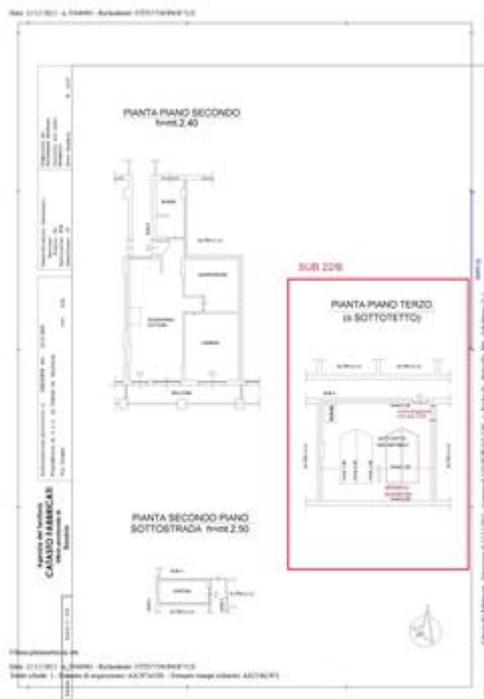
CONSISTENZA:

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

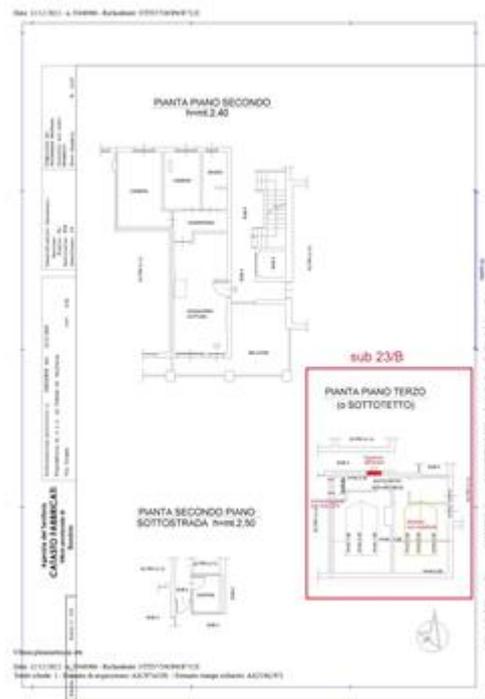
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mansarda (superficie calcolata solamente a partire dall'altezza di 1,50 ml)	68,80	x	100 %	=	68,80

<b>Totale:</b>	<b>68,80</b>	<b>68,80</b>
----------------	--------------	--------------



sottotetto non abitabile



sottotetto non abitabile

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P3 - MANSARDA mq 69

SUPERFICIE COMPLESSIVA

VALORE = superficie ragguagliata MQ 69 x €/MQ 1.600,00 = € 110.400,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.400,00**

**BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA**

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO Q

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 28 - terrapieno - sub 30 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampie dimensioni, posto verso monte al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione.

Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

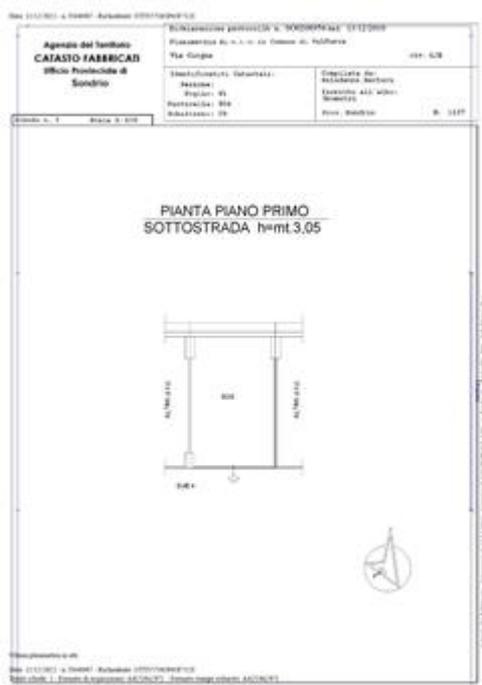
Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes), è collegato attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

## 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
Box singolo	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 22

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 22 x € 1.400,00 = € 30.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.800,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO R

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottotrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 29 - terrapieno - sub 31 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso monte al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione.

Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes), è collegato attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

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
Box singolo	20,00	x	100 %	=	20,00

<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>	<b>20,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 20

VALUTAZIONE = Superficie ragguagliata 100% MQ 20 x € 1.400,00 = € 28.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO S

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: sub 30 - terrapieno - sub 32 - BCNC sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso monte al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di

CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione.

Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes), è collegato attraverso porte tagliafuoco al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

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
Box singolo	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 20

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 20 x € 1.400,00 = € 28.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO T

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 61 - terrapieno - sub 34 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso monte al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

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
Box singolo	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 20

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 20 x € 1.400,00 = € 28.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 28.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 28.000,00

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO U

**box singolo** a VALFURVA Via Ciozna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 36 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciozna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 4 - sub 35 - sub 37

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso valle al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione; serramento esterno (luce) in alluminio con vetrocamera. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

## 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
Box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 18

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 18 x € 1.400,00 = € 25.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO V

**box singolo** a VALFURVA Via Cigna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di

**18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 36 - sub 38

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso valle al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di

CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione; serramento esterno (luce) in alluminio con vetrocamera. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

#### 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
Box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 18

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 18 x € 1.400,00 = € 25.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO W

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 38 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 4 - sub 37 - sub 39

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso valle al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione; serramento esterno (luce) in alluminio con vetrocamera. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

## 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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



**18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 38 - sub 40

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso valle al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di

CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione; serramento esterno (luce) in alluminio con vetrocamera. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

**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
Box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

PS1 - Box singolo MQ 18

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 18 x € 1.400,00 = € 25.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO Y

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 40

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso valle al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione; serramento esterno (luce) in alluminio con vetrocamera. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 19

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 19 x € 1.400,00 = € 26.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**26.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 26.600,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 26.600,00

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO ZA

**box doppio** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno - sub 43 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box doppio MQ 48

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 48 x € 700,00 = € 33.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.600,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO ZB

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di

**17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: sub 44 - terrapieno - sub 46 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso monte, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in

lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

#### 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
Box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box singolo MQ 17

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 17 x € 700,00 = € 11.900,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.900,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.900,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO ZC

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box Singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 50 - BCNC sub 4 - sub 52

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso valle, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box singolo MQ 19

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 19 x € 700,00 = € 13.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>13.300,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 13.300,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 13.300,00</b>
---	---------------------

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO ZD

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di

**19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 51 - BCNC sub 4 - sub 53

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso valle, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in

lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

#### 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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box singolo MQ 19

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 19 x € 700,00 = € 13.300,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.300,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO ZE

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 53 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 4 - sub 52 - BCNC sub 4

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

## COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso valle, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

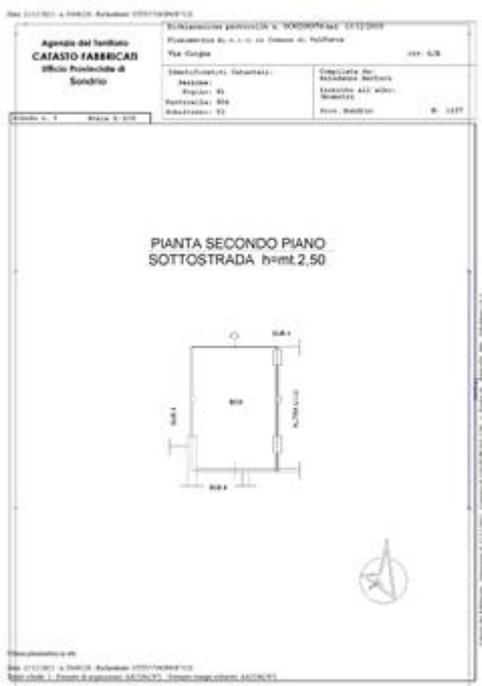
Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

## 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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box singolo MQ 19

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 19 x € 700,00 = € 13.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.300,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO ZF

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di

**19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4 - sub 55

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



SERVIZI

centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso valle, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in

lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

#### 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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box singolo MQ 19

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 19 x € 700,00 = € 13.300,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.300,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO ZG

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box Singolo al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4 - sub 54 - BCNC sub 4 - terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



## SERVIZI

centro sportivo

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso valle, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio

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
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>



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	83,24	0,00	224.100,00	224.100,00
B	appartamento	77,13	0,00	210.600,00	210.600,00
C	appartamento	65,94	0,00	178.200,00	178.200,00
D	appartamento	45,82	0,00	124.200,00	124.200,00
E	appartamento	77,64	0,00	210.600,00	210.600,00
F	appartamento	79,37	0,00	213.300,00	213.300,00
G	appartamento	72,03	0,00	194.400,00	194.400,00
H	appartamento	63,28	0,00	170.100,00	170.100,00
I	appartamento	42,88	0,00	116.100,00	116.100,00
J	appartamento	73,43	0,00	197.100,00	197.100,00
K	appartamento	76,31	0,00	205.200,00	205.200,00
L	appartamento	72,17	0,00	194.400,00	194.400,00
M	appartamento	63,60	0,00	172.800,00	172.800,00
N	appartamento	72,66	0,00	194.400,00	194.400,00
O	appartamento	75,90	0,00	205.200,00	205.200,00
P	sottotetto non abitabile	68,80	0,00	110.400,00	110.400,00
Q	box singolo	22,00	0,00	30.800,00	30.800,00
R	box singolo	20,00	0,00	28.000,00	28.000,00
S	box singolo	20,00	0,00	28.000,00	28.000,00
T	box singolo	20,00	0,00	28.000,00	28.000,00
U	box singolo	18,00	0,00	25.200,00	25.200,00
V	box singolo	18,00	0,00	25.200,00	25.200,00
W	box singolo	19,00	0,00	26.600,00	26.600,00

X	box singolo	18,00	0,00	25.200,00	25.200,00
Y	box singolo	19,00	0,00	26.600,00	26.600,00
ZA	box doppio	48,00	0,00	33.600,00	33.600,00
ZB	box singolo	17,00	0,00	11.900,00	11.900,00
ZC	box singolo	19,00	0,00	13.300,00	13.300,00
ZD	box singolo	19,00	0,00	13.300,00	13.300,00
ZE	box singolo	19,00	0,00	13.300,00	13.300,00
ZF	box singolo	19,00	0,00	13.300,00	13.300,00
ZG	box singolo	19,00	0,00	13.300,00	13.300,00
				<b>3.276.700,00 €</b>	<b>3.276.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.269.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.269.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** sottotetto non abitabile a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3, ha un'altezza interna di h. minima 0,55 ml - h. massima 3,55 ml .Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogne 5/b, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 25-BCNC sub 4 - sub 62

la porzione sub 20/b (deve essere stralciata dall'originario sub 20 a cui si riferiscono i dati catastali)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.940,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.940,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo Venticinquennale, stipulato il 05/08/2021, con scadenza il 31/07/2046, registrato il 04/08/2021 a Milano ai nn. 72555 serie 1t, trascritto il 04/08/2021 a Sondrio ai nn. RG 10578 - RP 8596 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di vedi note.

Per l'anno 2021 € 6.000 annui oltre IVA

Per gli anni 2022, 2023, 2024, 2025 e 2025 € 21.000 annui oltre IVA

Per l'anno 2026 e fino alla fine della locazione € 96.000 annui oltre IVA

Oneri a carico del Conduttore: RISANAMENTO E COMPLETAMENTO IMMOBILI, da effettuarsi entro e non oltre il 30/06/2026

1 - Pulizia, ripristino e risanamento di tutti gli appartamenti al piano terra, con recupero dei pavimenti in parquet e delle pareti, serramenti e arredi, interessati da abbondanti traboccamenti di liquami fognari a causa del congelamento delle tubazioni di scarico: previsione di spesa Euro 120.000 (centoventimila)

2 - Pulizia, ripristino e risanamento dell'area box e corselli di accesso, al piano meno uno, con riparazione dei danni ai soffitti e alle pareti, oltre che al terrazzo piano terra verso Est, causati dalle abbondanti infiltrazioni di acqua dovute al blocco degli scarichi delle aree di accesso per mancata manutenzione e pulizia dei pozzetti di scarico: previsione di spesa Euro 15.000 (quindicimila)

3 - Completamento del piano box a livello meno due con realizzazione di di 400 (quattrocento) metri quadri di pavimentazione, griglie, intonaco pareti e porta di accesso dall'esterno; installazione impianto elettrico oltre ad infissi, griglie di aerazione, porte basculanti ai relazivi locali ad uso box e dispositivi di prevenzione incendi: previsione di spesa Euro 105.000 (centocinquemila)

4 - Completamento dei corselli esterni di accesso ai tre piani di appartamenti, con risanamento delle superfici e parapetti superiori e realizzazione della parte inferiore rimasta al rustico con itelaiatura in ferro rimasta a vista e da ricoprire: previsione di spesa Euro 20.000 (ventimila)

5 - Realizzazione del tetto di copertura delle scale dell'accesso principale, come da progetto originariamente approvato: previsione di spesa Euro 12.000 (dodicimila)

6 - Rifacimento intonaci, battiscopa e pozzetti scarico acque delle parti comuni e completamento e sistemazione aree esterne: previsione di spesa Euro 12.000

7 - Ripristino contacalorie mancanti e/o danneggiati e ripristino impianto letture in locale contatori. Sistemazione locale contatori e teleriscaldamento: previsione spesa Euro 8.000 (ottomila)

8 - Serpentine per pluviali, tubazioni fognarie e gronde, per il gelo invernale: previsione di spesa Euro 8.000 (ottomila)

**TOTALE OPERE A CARICO DEL CONDUTTORE Euro 300.000 (Trecentomila)**

**PRECISAZIONE** circa la titolarità ad eseguire le opere sulle parti comuni e invendute: negli atti vendita, (vedi atto di cessione alla soc. Blue Devil srl in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 4, la società venditrice "si obbliga per sè ed aventi causa, pertanto senza oneri a carico della parte acquirente, a ultimare i lavori di costruzione e le opere di finitura del predetto complesso residenziale "Villa Dell'Alpe", come previsto dai titoli abilitativi menzionati o successive varianti, nel rispetto della normativa urbanistica-edilizia, con tutti gli inerenti diritti di accesso e passaggio anche con i mezzi meccanici all'uopo occorrenti, di sosta, di occupazione temporanea e comunque di conforme utilizzazione delle corrispondenti parti dell'intero complesso condominiale all'uopo necessarie, sempre a minor danno e con l'obbligo del ripristino; di apportare comunque alle e nelle parti, spazi ed impianti comuni del detto complesso condominiale per porzione venduto e nelle porzioni del medesimo di sua residua proprietà tutte le varianti e modificazioni, compresi ampliamenti di destinazione d'uso, frazionamenti, accorpamenti e trasformazioni in genere, che venissero imposte dalle competenti autorità o che essa società venditrice stessa riterrà comunque necessarie, utili od opportune al fine di consentire o migliorare il godimento dello stabile condominiale nel suo complesso, delle sue singole unità immobiliari e delle parti comuni stesse; di modificare, sistemare e delimitare l'area esterna anche con recinzioni di ogni genere, di modificare le aree i pendii i vialetti esterni, gli accessi ed i passaggi pedonali e carrai, i disimpegni, gli androni, le rampe, le passerelle ed camminamenti interni ed esterni; di realizzare, installare ed ultimare gli impianti ed i servizi con relativi allacciamenti; di realizzare ed installare lucernari, abbaini, velux e simili, portici di copertura alla scala di ingresso ed a parte dei percorsi di accesso ai singoli appartamenti; di aprire e chiudere porte interne, di collegare gli ambienti interni anche con botole, scale e quant'altro, praticare nuove aperture (porte, finestre, luci, ecc.); di concedere a singoli condomini ed a terzi, fino a che non avrà venduto tutte le unità immobiliari del Condominio con atto notarile, i diritti di uso e/o godimento esclusivi di parti comuni e/o di porzione di esse, in quanto non strettamente necessarie per l'accesso, l'uso ed il godimento delle singole unità

immobiliari di proprietà esclusiva; di apporre insegne pubblicitarie di qualsiasi genere o cederne il diritto, di modificare le opere di finitura; il tutto una volta ottenute le autorizzazioni autorità e comunque senza nulla dovere alla rimanente proprietà ed agli altri condomini e senza necessità di autorizzazione alcuna da parte di questi ultimi, i quali nulla potranno pretendere al riguardo; la facoltà di provvedere comunque alla sistemazione ed alla conterminazione definitiva dell'area condominiale, procedendo, se del caso, anche ad eventuali rettifiche dei confini del terreno condominiale ed al suo eventuale ampliamento, anche come sopra indicato e definendo comunque ogni rapporto di confine, di proprietà, di servitù e di vicinato in genere con i proprietari dei fondi limitrofi (compresa essa società venditrice stessa) ed in particolare anche con il Comune di Valfurva, ed anche con eventuali atti notarili di permuta, di vendita, di identificazione catastale, di rettifica di confini, di costituzione di servitù prediali, etc, anche in considerazione di quanto sopra all'uopo ricordato e precisato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Il pignoramento riguarda erroneamente anche l'Ente Urbano Fg. 81 mappale 806 di are 2.60 ceduto al Comune di Valfurva con atto di Permuta notaio Pierluigi Corradini in Bormio, in data 2 dicembre 2010, repertorio 50610/10341, trascritto a Sondrio il 7/12/2010 ai nn. 13715/10571, con il quale la società esecutata ha acquistato i relitti stradali Fg. 81 mapp. 813-814.**

In particolare, per quanto riguarda i lotti 1-2-3-4, il terreno mappale 813 (relitto stradale di mq 51), unitamente al mappale 805 (area urbana di 92 mq), costituisce pertinenza del mappale 804 (Ente Urbano di 1465 mq), Condominio Residenza Villa dell'Alpe.

Sono inoltre parti Comuni condominiali, comuni a tutte le unità i Beni Comuni Non Censibili censiti nel Catasto Fabbricati a Fg. 81 mapp. 804 sub 3 (piano T) e sub 4 (Piani S2-S1-T-1-2-3)

La superficie complessiva del sedime e delle aree che costituiscono il Condominio Residenza Villa dell'Alpe assomma a totali mq 1608

#### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALFURVA identificata al Fg. 81 mappali 91-415-84 parte - 88 parte - 46-89- della superficie di 1754,47, stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio GIOVANNI BATTISTA CALINI in Brescia ai nn. 81283 / 22590 di repertorio, registrato il 31/01/2007 a Brescia ai nn. 313 serie 2, trascritto il 29/01/2007 a Sondrio ai nn. 1369/1123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione Edilizia 147/1987.

L'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, calcolato su una superficie dichiarata di metri quadrati 1.754,47 (millesettecentocinquantaquattro virgola quarantasette) con una volumetria totale di metri cubi 3.158,05 (tremilacentocinquantotto virgola zero cinque) (tremilacentocinquantatré virgola sessantadue) (compresa quella già esistente, da mantenersi). [...] costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, destinazione funzionale residenziale applicato alla data della presente scrittura e per una volumetria

di metri cubi 3.153,62 (tre milacentocinquantatré virgola sessantadue). **PRECISAZIONE:** Nell'atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Loviseti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 5, la società venditrice "si riserva altresì espressamente per se' ed aventi causa, ogni diritto volumetrico o capacità edificatoria eventualmente ancora o comunque spettante agli immobili in Comune di Valfurva ai citati foglio 81 particelle nn.804, 805 e 813 in base alla normativa urbanistica-edilizia applicabile, con tutti gli inerenti diritti e facoltà, compresi quelli di utilizzare tale volumetria edificabile o cubatura o superficie lorda di pavimento realizzabili, in proprio o di cederla a terzi ai fini della sua realizzazione e/o alienazione."

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 67466/24749 di repertorio, iscritta il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2851/390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: 3.910.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 81 mappali 84-88-89-91-415.

Costituiscono i mappali originari successivamente variati (vedi certificato notarile)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 577 di repertorio, iscritta il 08/06/2021 a Sondrio ai nn. 7463/778, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.646,60.

Importo capitale: 61.339,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Fg. 75 Mapp. 368; Fg. 81 Mapp. 804 subb 29-30-31-33-36-37-38-39-41-10-5-8-15-20-42-43-45-46-47-48-51-52-53-54-55-6-7-9-13-16-17-59-21-22-23 ; Fg. 81 Mapp. 814

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

pignoramento, stipulata il 26/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 332 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6279/5031, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 5 Particella 804 Sub. 6 Particella 804 Sub. 7 Particella 804 Sub. 8 Particella 804 Sub. 9 Particella 804 Sub. 10 Particella 804 Sub. 13 Particella 804 Sub. 15 Particella 804 Sub. 16 Particella 804 Sub. 17 Particella 804 Sub. 20 Particella 804 Sub. 21 Particella 804 Sub. 22 Particella 804 Sub. 23 Particella 804 Sub. 29 Particella 804 Sub. 30 Particella 804 Sub. 31 Particella 804 Sub. 33 Particella 804 Sub. 36 Particella 804 Sub. 37 Particella 804 Sub. 38 Particella 804 Sub. 39 Particella 804 Sub. 41 Particella 804 Sub. 42 Particella 804 Sub. 43 Particella 804 Sub. 45 Particella 804 Sub. 51 Particella 804 Sub. 52 Particella 804 Sub. 53 Particella 804 Sub. 54 Particella 804 Sub. 55 Particella 804 Sub. 59 Particella 805, Valfurva Foglio 81 Particella 800 Particella 801 Particella 803 Particella 806 Particella 944 Particella 945 Particella 946 Particella 947 Particella 948, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 11 Particella 804 Sub. 34 Particella 804 Sub. 57, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 3 Particella 804 Sub. 4 Particella 805

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali devono essere calcolate per la quota millesimale di competenza

Costituiscono parti comuni del fabbricato Fg. 81 mapp. 804 i Beni Comuni Non Censibili Fg. 81 mapp. 804 sub 3 e sub 4

Sono pertinenze del medesimo fabbricato l'Area Urbana Fg. 81 mapp. 805 di mq 91 e il Relitto stradale Fg. 81 mappale 813 di mq 51

da attribuire in quota millesimale alle singole proprietà costituenti il Condominio Residenza Villa dell'Alpe

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/02/2007), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza ai nn. 67423/24718 di repertorio, trascritto il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2850 reg Gen/2247 reg Part..

Il titolo è riferito solamente a CT - Fg. 81 mappali 48-91-415-84-88-89-46 / CF Fg. 81 mappale 48 subb 1-2-3-4-5 (graffati).

Area su cui insisteva il fabbricato allora in corso di costruzione in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valfurva. Atto unilaterale di asservimento dell'area in autentica Notaio Giovanni Battista Calini in data 25 gennaio 2007 numero 81283 di repertorio registrato a Brescia il 31 gennaio 2007, trascritto a Sondrio il 29 gennaio 2007 ai numeri 1369/1123.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/02/2009), con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di Notaio Pierluigi Corradini in Bormio ai nn. 49724/9781 di repertorio, trascritto il 03/03/2009 a Sondrio ai nn. 2696/2194.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg. 81 mappali 42-43-44-45-49-50-51 / CF Fg. 81 mappale 47 subb 1-2-3-4-.

Corti e aree di sedime di fabbricato demolito (mapp. 47), in parte di seguito accorpate all'attuale fabbricato mappale 804

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto (dal 17/04/1991 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Cederna ai nn. Rep 8916 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. Vol 1 n. 490

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili

(disposizione delle autorità) (dal 07/07/2004 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano ai nn. Rep 2346 di repertorio, trascritto il 02/08/2004 a Sondrio ai nn. 8581.1/2004

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Certificato di Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/12/2015 con il n. Prot. 6092 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. Prot. 970/2016 del 25/2/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mapp. 804 sub 15-17 .

Riguarda N°2 Appartamenti al primo piano del mapp. 804

Segnalazione Certificata per l'Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2021 con il n. 6891/2021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CF - Fg 81 Mapp. 804 sub 10-11-13-16-20-21-22-23-24-25-26-27-5-59-6-7-8-9

Ordinanza divieto utilizzo autorimesse N. **19/2020 ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 03/08/2020 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Primo e Secondo piano Sottostrada (Autorimesse).

Vista la Nota 6383 del 31/7/2020 del Comando Vigili del Fuoco di Sondrio - "L'autorimessa della Residenza suddetta [...] è caratterizzata da due piani interrati con accessi separati. In merito al primo piano interrato [...] non è stata presentata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità anticendio; per il secondo piano non risulta depositata agli atti del Comando la S.C.I.A. ai fini anticendio. In sede di sopralluogo, la suddetta autorimessa, ricadente nell'attività 75 dell'Allegato I al D.P.R. n. 15 dell'1 Agosto 2011, risultava esercente su entrambi i piani interrati senza avere attivato le procedure previste dall'art. 4 del D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 (presentazione della S.C.I.A. ai fini anticendio). Pertanto si rappresenta che l'autorimessa in oggetto ai fini anticendio non è autorizzata all'esercizio su entrambi i piani.", il Sindaco ha ordinato in data 3/8/2020 "il divieto di utilizzo dei due piani interrati adibiti ad autorimesse, siti in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuati con il foglio 81 mappale 804, con decorrenza dalla formale conoscenza del presente atto sino all'ottenimento del necessario certificato prevenzione incendi."

Revoca parziale Ordinanza N. **1/2022 - Revoca parziale ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 11/01/2022 con il n. nota prot. 131 di protocollo, rilasciata il 17/01/2022 con il n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 - Primo Piano Sottostrada (Autorimesse) .

Richiesta di revoca parziale della suddetta ordinanza [19 del 03/08/2020], limitatamente al piano primo interrato, allegando l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio rilasciato, fino al 23/01/2024, dal Comando Vigili del Fuoco di Sondrio in data 13/08/2021 con prot. 6751; ORDINANZA del Sindaco di Valfurva n. 1 in data 17/1/2022 con la quale dispone "con decorrenza immediata, per i motivi espressi in narrativa, della propria ordinanza n. 19 del 03/08/2020 esclusivamente per la parte relativa al piano primo interrato sito in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuato con il foglio 81 mapp. 804." Il CTU segnala che il in data 23/01/2024 scade il Rinnovo periodico di conformità anticendio

Concessione Edilizia N. **147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il

27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.  
Ex mappali 91 e 415

Concessione Edilizia N. **147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il 27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.  
Ex mappali 91 e 415

Permesso di Costruire N. **147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Vialla Ciogne, presentata il 22/11/2005, rilasciata il 12/02/2007 con il n. prot. 850 di protocollo.  
Santa Caterina - Loc. Ciogne - Mapp. 415/a

VOLTURA - Permesso di Costruire N. **147/1987** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Voltura del Permesso di Costruire n. 147/87 in data 12/2/2007 prot. 850 per "completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Villa Ciogne", presentata il 30/03/2007 con il n. Prot. 1653 di protocollo, rilasciata il 10/04/2007 con il n. Prot. 1852 di protocollo.  
Fig. 81 mapp. 415a

DIA N. **410/07x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al permesso di costruite 147/87 e realizzazione nuovo volume tecnico adibito a centrale teleriscaldamento, presentata il 16/04/2007 con il n. Prot. 1938 di protocollo.  
Mappale 415a

DIA N. **489/08x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera e realizzazione di nuovo corpo di fabbrica, al permesso di costruire n. 147/87 e successive varianti, presentata il 30/06/2008 con il n. Prot. 3354 di protocollo.  
Variante 2 - mapp. 415a

DIA N. **560/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n.147/87, presentata il 05/10/2010 con il n. Prot. 33 di protocollo.  
Variante 3 - mappale 415a

DIA N. **583/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne, presentata il 08/07/2010 con il n. prot. 3720 di protocollo.  
Varante 4 - Mapp. 415a

DIA N. **587/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di n° 2 abbaini, presentata il 26/07/2010 con il n. 4016/63 di protocollo.  
Variante 5 - Mapp. 415a

DIA N. **599/IIx**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 25/01/2011 con il n. prot. 344 di protocollo.  
Variante 6 - Mapp. 804 (ex 415a)

SCIA - Segnalazione Certificata di inizio attività N. **02/109**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 02/12/2010.  
Variante 7 - Mapp. 804 (ex 415a)

CILA N. **6702/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura botole esistenti, presentata il 12/12/2017 con il n. prot. 6758/2017 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a C.F. Fig. 81 mapp. 804 subb 20-22-23

Certificato di agibilità - parziale N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il

21/01/2014 con il n. Prot. 378 di protocollo, agibilità del 28/03/2014.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 (ex 415a) subb 25-26-27-18-19-58 (chiusura procedimento).

(subalterni 25-26-27-18-19-58 non rientranti nel Lotto 1) - Silenzio assenso sull'Agibilità richiesta anche per le parti comuni e le autorimesse del primo piano interrato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano è unito di fatto al sub 25

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia : €2.660,00
- Opere : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 20 .

In caso l'UIU sub 20b, cosituente questo lotto 2, non venisse acquistata dalla proprietà confinante sub 25, a cui è già accorpata di fatto, dovrà essere ripristinata la suddivisione delle due UIU e ricavato l'accesso sul corridoio comune

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità da frazionare

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa - frazionamento: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 20.

Unità da stralciare dal sub 20

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Sottotetto non abitabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3, ha un'altezza interna di h. minima 0,55 ml - h. massima 3,55 ml .Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Ciozne 5/b, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

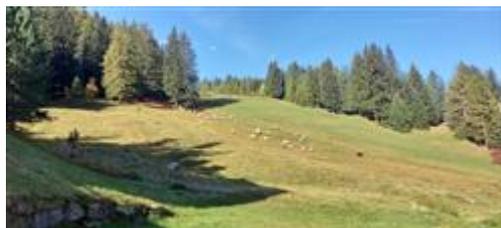
Coerenze: sub 25-BCNC sub 4 - sub 62

la porzione sub 20/b (deve essere stralciata dall'originario sub 20 a cui si riferiscono i dati catastali)

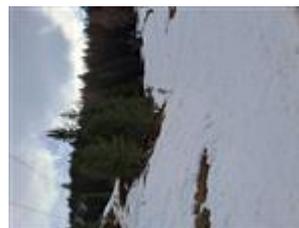
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina - importante località turistica ). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Area limitrofa, stagione estiva



Area limitrofa, stagione invernale

SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

ottimo

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VANO SOTTOTETTO NON ABITABILE, separato dall' originario sub 20/a e unito di fatto al sub

25. Pavimento in simil parquet, Serramento esterni in legno con vetrocamera.

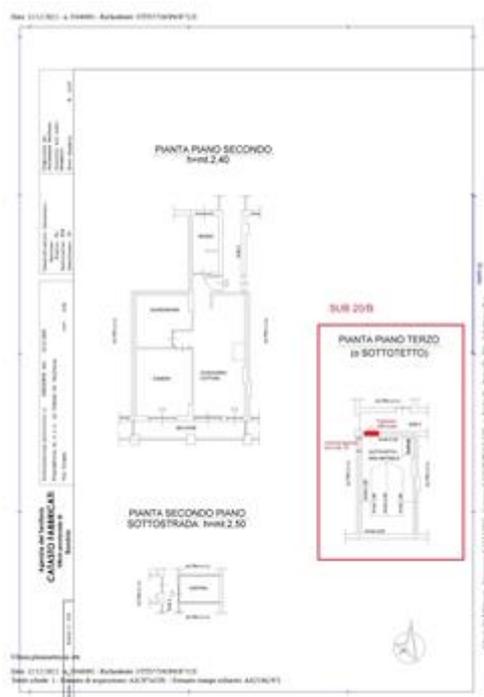
Piano servito da ascensore

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
Sottotetto non abitabile - (Superficie calcolata solamente a partire dall'altezza di ml 1.50)	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

P3 - SOTTOTETTO NON ABITABILE mq 17

SUPERFICIE COMPLESSIVA

VALORE = superficie ragguagliata MQ 17 x €/MQ 1.600,00 = € 27.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Valfurva, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia 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
	sottotetto				
A	non abitabile	17,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				<b>27.200,00 €</b>	<b>27.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.260,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.940,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 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: €. 21.940,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS", ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: PS2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Terrapieno-sub 44-BCNC sub 4 - sub 42

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 0,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**BOX al piano interrato ceduto a terzi dopo la data del pignoramento con atto di compravendita in data 20/6/2022 notaio Massimo Vetromile Ricciulli in San Giuliano Milanese Rep. 1219/977 trascritto a Sondrio il 30/6/2022 Reg. Gen 8414 Reg part. 6806**

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALFURVA identificata al Fg. 81 mappali 91-415-84 parte - 88 parte - 46-89- della superficie di 1754,47, stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio GIOVANNI BATTISTA CALINI in Brescia ai nn. 81283 / 22590 di repertorio, registrato il 31/01/2007 a Brescia ai nn. 313 serie 2, trascritto il 29/01/2007 a Sondrio ai nn. 1369/1123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione Edilizia 147/1987.

L'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, calcolato su una superficie dichiarata di metri quadrati 1.754,47 (millesettecentocinquantaquattro virgola quarantasette) con una volumetria totale di metri cubi 3.158,05 (trecentocinquantaquattro virgola zero cinque) (trecentocinquantaquattro virgola sessantadue) (compresa quella già esistente, da mantenersi). [...] costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, destinazione funzionale residenziale applicato alla data della presente scrittura e per una volumetria di metri cubi 3.153,62 (trecentocinquantaquattro virgola sessantadue). PRECISAZIONE: Nell'atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 5, la società venditrice "si riserva altresì espressamente per se' ed aventi causa, ogni diritto volumetrico o capacità edificatoria eventualmente ancora o comunque spettante agli immobili in Comune di Valfurva ai citati foglio 81 particelle nn.804, 805 e 813 in base alla normativa urbanistica-edilizia applicabile, con tutti gli inerenti diritti e facoltà, compresi quelli di utilizzare tale volumetria edificabile o cubatura o superficie lorda di pavimento realizzabili, in proprio o di cederla a terzi ai fini della sua realizzazione e/o alienazione."

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 67466/24749 di repertorio, iscritta il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2851/390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: 3.910.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 81 mappali 84-88-89-91-415.

Costituiscono i mappali originari successivamente variati (vedi certificato notarile)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 577 di repertorio, iscritta il 08/06/2021 a Sondrio ai nn. 7463/778, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.646,60.

Importo capitale: 61.339,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Fg. 75 Mapp. 368; Fg. 81 Mapp. 804 subb 29-30-31-33-36-37-38-39-41-10-5-8-15-20-42-43-45-46-47-48-51-52-53-54-55-6-7-9-13-16-17-59-21-22-23 ; Fg. 81 Mapp. 814

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 332 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6279/5031, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 5 Particella 804 Sub. 6 Particella 804 Sub. 7 Particella 804 Sub. 8 Particella 804 Sub. 9 Particella 804 Sub. 10 Particella 804 Sub. 13 Particella 804 Sub. 15 Particella 804 Sub. 16 Particella 804 Sub. 17 Particella 804 Sub. 20 Particella 804 Sub. 21 Particella 804 Sub. 22 Particella 804 Sub. 23 Particella 804 Sub. 29 Particella 804 Sub. 30 Particella 804 Sub. 31 Particella 804 Sub. 33 Particella 804 Sub. 36 Particella 804 Sub. 37 Particella 804 Sub. 38 Particella 804 Sub. 39 Particella 804 Sub. 41 Particella 804 Sub. 42 Particella 804 Sub. 43 Particella 804 Sub. 45 Particella 804 Sub. 51 Particella 804 Sub. 52 Particella 804 Sub. 53 Particella 804 Sub. 54 Particella 804 Sub. 55 Particella 804 Sub. 59 Particella 805, Valfurva Foglio 81 Particella 800 Particella 801 Particella 803 Particella 806 Particella 944 Particella 945 Particella 946 Particella 947 Particella 948, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 11 Particella 804 Sub. 34 Particella 804 Sub. 57, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 3 Particella 804 Sub. 4 Particella 805

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali non comunicate

Costituiscono parti comuni del fabbricato Fg. 81 mapp. 804 i Beni Comuni Non Censibili Fg. 81 mapp. 804 sub 3 e sub 4

Sono pertinenze del medesimo fabbricato l'Area Urbana Fg. 81 mapp. 805 di mq 91 e il Relitto stradale Fg. 81 mappale 813 di mq 51

da attribuire in quota millesimale alle singole proprietà costituenti il Condominio Residenza Villa dell'Alpe

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**NOTA BENE - Compravendita successiva alla data del pignoramento - Atto in data 20/6/2022 notaio Massimo Vetromile Ricciulli in San Giuliano Milanese Rep. 1219/977 trascritto a**

**Sondrio il 30/6/2022 Reg. Gen 8414 Reg part. 6806, con il quale** "La parte acquirente dichiara e dà atto di essere edotta e ben conoscere il precetto normativo di cui all'art. 2913 c.c. ai sensi del quale "Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri." e che, "pertanto, il presente contratto esplicherà efficacia nei confronti dei creditori costituiti nella procedura giudiziaria iscritta a ruolo in forza del pignoramento di cui sopra, solo a seguito della cancellazione della relativa formalità pregiudizievole."

Il pignoramento riguarda erroneamente anche l'Ente Urbano Fg. 81 mappale 806 di are 2.60 ceduto al Comune di Valfurva con atto di Permuta notaio Pierluigi Corradini in Bormio, in data 2 dicembre 2010, repertorio 50610/10341, trascritto a Sondrio il 7/12/2010 ai nn. 13715/10571, con il quale la società esecutata ha acquistato i relitti stradali Fg. 81 mapp. 813-814.

In particolare, per quanto riguarda i lotti 1-2-3-4, il terreno mappale 813 (relietto stradale di mq 51), unitamente al mappale 805 (area urbana di 92 mq), costituisce pertinenza del mappale 804 (Ente Urbano di 1465 mq), Condominio Residenza Villa dell'Alpe.

Sono inoltre parti Comuni condominiali, comuni a tutte le unità i Beni Comuni Non Censibili censiti nel Catasto Fabbricati a Fg. 81 mapp. 804 sub 3 (piano T) e sub 4 (Piani S2-S1-T-1-2-3)

La superficie complessiva del sedime e delle aree che costituiscono il Condominio Residenza Villa dell'Alpe assomma a totali mq 1608

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/02/2007), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza ai nn. 67423/24718 di repertorio, trascritto il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2850 reg Gen/2247 reg Part..

Il titolo è riferito solamente a CT - Fg. 81 mappali 48-91-415-84-88-89-46 / CF Fg. 81 mappale 48 subb 1-2-3-4-5 (graffati).

Area su cui insisteva il fabbricato allora in corso di costruzione in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valfurva. Atto unilaterale di asservimento dell'area in autentica Notaio Giovanni Battista Calini in data 25 gennaio 2007 numero 81283 di repertorio registrato a Brescia il 31 gennaio 2007, trascritto a Sondrio il 29 gennaio 2007 ai numeri 1369/1123.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/02/2009), con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di Notaio Pierluigi Corradini in Bormio ai nn. 49724/9781 di repertorio, trascritto il 03/03/2009 a Sondrio ai nn. 2696/2194.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg. 81 mappali 42-43-44-45-49-50-51 / CF Fg. 81 mappale 47 subb 1-2-3-4-.

Corti e aree di sedime di fabbricato demolito (mapp. 47), in parte di seguito accorpate all'attuale fabbricato mappale 804

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/06/2022), con atto stipulato il 20/06/2022 a firma di Notaio Massimo Vetromile Ricciulli ai nn. 1219/977 di repertorio, trascritto il 30/06/2022 a Sondrio ai nn. 8414/6806.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 sub 43.

Unità immobiliare oggetto di compravendita successiva alla data del pignoramento

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto (dal 17/04/1991 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Cederna ai nn. Rep 8916 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. Vol 1 n. 490

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili

(disposizione delle autorità) (dal 07/07/2004 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano ai nn. Rep 2346 di repertorio, trascritto il 02/08/2004 a Sondrio ai nn. 8581.1/2004

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Certificato di Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/12/2015 con il n. Prot. 6092 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. Prot. 970/2016 del 25/2/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mapp. 804 sub 15-17 .

Riguarda N°2 Appartamenti al primo piano del mapp. 804

Segnalazione Certificata per l'Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2021 con il n. 6891/2021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CF - Fg 81 Mapp. 804 sub 10-11-13-16-20-21-22-23-24-25-26-27-5-59-6-7-8-9

Ordinanza divieto utilizzo autorimesse N. **19/2020 ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 03/08/2020 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Primo e Secondo piano Sottostrada (Autorimesse).

Vista la Nota 6383 del 31/7/2020 del Comando Vigili del Fuoco di Sondrio - "L'autorimesse della Residenza suddetta [...] è caratterizzata da due piani interrati con accessi separati. In merito al primo piano interrato [...] non è stata presentata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità anticendio; per il secondo piano non risulta depositata agli atti del Comando la S.C.I.A. ai fini anticendio. In sede di sopralluogo, la suddetta autorimesse, ricadente nell'attività 75 dell'Allegato I al D.P.R. n. 15 dell'1 Agosto 2011, risultava esercente su entrambi i piani interrati senza avere attivato le procedure previste dall'art. 4 del D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 (presentazione della S.C.I.A. ai fini anticendio). Pertanto si rappresenta che l'autorimesse in oggetto ai fini anticendio non è autorizzata all'esercizio su entrambi i piani.", il Sindaco ha ordinato in data 3/8/2020 "il divieto di utilizzo dei due piani interrati adibiti ad autorimesse, siti in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuati con il foglio 81 mappale 804, con decorrenza dalla formale conoscenza del presente atto sino all'ottenimento del necessario certificato prevenzione incendi."

Revoca parziale Ordinanza N. **1/2022 - Revoca parziale ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 11/01/2022 con il n. nota prot. 131 di protocollo, rilasciata il 17/01/2022 con il n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 - Primo Piano Sottostrada (Autorimesse) .

Richiesta di revoca parziale della suddetta ordinanza [19 del 03/08/2020], limitatamente al piano primo interrato, allegando l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio rilasciato, fino al 23/01/2024, dal Comando Vigili del Fuoco di Sondrio in data 13/08/2021 con prot. 6751; ORDINANZA del Sindaco di Valfurva n. 1 in data 17/1/2022 con la quale dispone "con decorrenza immediata, per i motivi espressi in narrativa, della propria ordinanza n. 19 del 03/08/2020 esclusivamente per la parte relativa al piano primo interrato sito in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuato con il foglio 81 mapp. 804." Il CTU segnala che il in data 23/01/2024 scade il Rinnovo periodico di conformità anticendio

Concessione Edilizia N. **147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il

27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.  
Ex mappali 91 e 415

Concessione Edilizia N. **147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il 27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.  
Ex mappali 91 e 415

Permesso di Costruire N. **147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Vialla Ciogne, presentata il 22/11/2005, rilasciata il 12/02/2007 con il n. prot. 850 di protocollo.  
Santa Caterina - Loc. Ciogne - Mapp. 415/a

VOLTURA - Permesso di Costruire N. **147/1987** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Voltura del Permesso di Costruire n. 147/87 in data 12/2/2007 prot. 850 per "completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Villa Ciogne", presentata il 30/03/2007 con il n. Prot. 1653 di protocollo, rilasciata il 10/04/2007 con il n. Prot. 1852 di protocollo.  
Fig. 81 mapp. 415a

DIA N. **410/07x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al permesso di costruite 147/87 e realizzazione nuovo volume tecnico adibito a centrale teleriscaldamento, presentata il 16/04/2007 con il n. Prot. 1938 di protocollo.  
Mappale 415a

DIA N. **410/07x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al permesso di costruite 147/87 e realizzazione nuovo volume tecnico adibito a centrale teleriscaldamento, presentata il 16/04/2007 con il n. Prot. 1938 di protocollo.  
Mappale 415a

DIA N. **489/08x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera e realizzazione di nuovo corpo di fabbrica, al permesso di costruire n. 147/87 e successive varianti, presentata il 30/06/2008 con il n. Prot. 3354 di protocollo.  
Variante 2 - mapp. 415a

DIA N. **560/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n.147/87, presentata il 05/10/2010 con il n. Prot. 33 di protocollo.  
Variante 3 - mappale 415a

DIA N. **583/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne, presentata il 08/07/2010 con il n. prot. 3720 di protocollo.  
Varante 4 - Mapp. 415a

DIA N. **587/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di n° 2 abbaini, presentata il 26/07/2010 con il n. 4016/63 di protocollo.  
Variante 5 - Mapp. 415a

DIA N. **599/IIx**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 25/01/2011 con il n. prot. 344 di protocollo.  
Variante 6 - Mapp. 804 (ex 415a)

DIA N. **599/IIx**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 25/01/2011 con il n. prot. 344 di protocollo.  
Variante 6 - Mapp. 804 (ex 415a)

SCIA - Segnalazione Certificata di inizio attività **N. 02/109**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 02/12/2010.  
Variante 7 - Mapp. 804 (ex 415a)

CILA **N. 6702/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura botole esistenti, presentata il 12/12/2017 con il n. prot. 6758/2017 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a C.F. Fg. 81 mapp. 804 subb 20-22-23

Certificato di agibilità - parziale **N. 147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/01/2014 con il n. Prot. 378 di protocollo, agibilità del 28/03/2014.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 (ex 415a) subb 25-26-27-18-19-58 (chiusura procedimento).  
(subalterni 25-26-27-18-19-58 non rientranti nel Lotto 1) - Silenzio assenso sull'Agibilità richiesta anche per le parti comuni e le autorimesse del primo piano interrato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..  
Box non ultimato e non agibile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00 mq**  
Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS", ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: PS2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Terrapieno-sub 44-BCNC sub 4 - sub 42

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina - importante località turistica). 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: Comune Turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



Valfurva



Valfurva

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, non ultimato. Posto verso monte, al secondo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento. Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S2 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 14 boxes di cui uno doppio e dall'area di manovra) attualmente inagibile per mancata ultimazione dei lavori, è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da qui al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

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
Box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 - Box singolo MQ 18

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 18 x € 700,00 = € 12.600,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 12.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Valfurva, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia 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	box singolo	18,00	0,00	12.600,00	0,00
				<b>12.600,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

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: **€. 0,00**

### 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: **€. 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **68,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Unità abitativa su due piani, composta da Monolocale e bagno a Piano Terra, e accessori diretti al primo piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TS1, ha un'altezza interna di H 2.40 ml piano terra - H 2.10 ml piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 4- BCN sub 3-UIU sub 10

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**B cantina** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di H. 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 6,40 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: BCNC sub 4-UIU sub 18

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**C box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di H 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 36,87 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Terrapieno-sub 5-BCNC sub 4 - UIU sub 33

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,52 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.000,00
Data della valutazione:	15/01/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo novennale, stipulato il 01/11/2021, con scadenza il 31/10/2030 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di vedi note.

Il contratto riguarda varie unità immobiliari di proprietà della soc. Blue Devil srl nel fabbricato centito a Fg. 81 mapp. 804, e precisamente:

Appartamento sub 11, Box sub 34 e Cantina sub 57 oggetto della presente procedura

oltre a Appartamento sub 24, Mansarde su 25 e sub 26, Boxes sub 35, sub 44, sub 49, sub 50, Cantina sub 56

L'importo dichiarato del canone è dichiarato per complessivi € 35.000 annui, con vincolo destinazione sub-locazione "turistica breve" per ed esclusione di ogni forma di attività ricettiva e di permanenza residenziale per i primi due anni. In seguito la destinazione sarà liberamente scelta dal conduttore.

Canone ridotto a 3.500 € forfettario per l'anno 2021, e ridotto a 27.000 € per il secondo, terzo, quarto e quinto anno .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALFURVA identificata al Fg. 81 mappali 91-415-84 parte - 88 parte - 46-89- della superficie di 1754,47, stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio GIOVANNI BATTISTA CALINI in Brescia ai nn. 81283 / 22590 di repertorio, registrato il 31/01/2007 a Brescia ai nn. 313 serie 2, trascritto il 29/01/2007 a Sondrio ai nn. 1369/1123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione Edilizia 147/1987.

L'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 1,80 (uno virgola ottanta) metri

cubi/metri quadrati, calcolato su una superficie dichiarata di metri quadrati 1.754,47 (millesettecentocinquantaquattro virgola quarantasette) con una volumetria totale di metri cubi 3.158,05 (tremilacentocinquantotto virgola zero cinque) (tremilacentocinquantatre virgola sessantadue) (compresa quella già esistente, da mantenersi). [...] costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, destinazione funzionale residenziale applicato alla data della presente scrittura e per una volumetria di metri cubi 3.153,62 (tremilacentocinquantatre virgola sessantadue). **PRECISAZIONE:** Nell'atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 5, la società venditrice "si riserva altresì espressamente per se' ed aventi causa, ogni diritto volumetrico o capacità edificatoria eventualmente ancora o comunque spettante agli immobili in Comune di Valfurva ai citati foglio 81 particelle nn.804, 805 e 813 in base alla normativa urbanistica-edilizia applicabile, con tutti gli inerenti diritti e facoltà, compresi quelli di utilizzare tale volumetria edificabile o cubatura o superficie lorda di pavimento realizzabili, in proprio o di cederla a terzi ai fini della sua realizzazione e/o alienazione."

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 67466/24749 di repertorio, iscritta il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2851/390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: 3.910.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 81 mappali 84-88-89-91-415.

Costituiscono i mappali originari successivamente variati (vedi certificato notarile)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 577 di repertorio, iscritta il 08/06/2021 a Sondrio ai nn. 7463/778, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.646,60.

Importo capitale: 61.339,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Fg. 75 Mapp. 368; Fg. 81 Mapp. 804 subb 29-30-31-33-36-37-38-39-41-10-5-8-15-20-42-43-45-46-47-48-51-52-53-54-55-6-7-9-13-16-17-59-21-22-23 ; Fg. 81 Mapp. 814

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

pignoramento, stipulata il 26/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 332 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6279/5031, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 5 Particella 804 Sub. 6 Particella 804 Sub. 7 Particella 804 Sub. 8 Particella 804 Sub. 9 Particella 804 Sub. 10 Particella 804 Sub. 13 Particella 804 Sub. 15 Particella 804 Sub. 16 Particella 804 Sub. 17 Particella 804 Sub. 20 Particella 804 Sub. 21 Particella 804 Sub. 22 Particella 804 Sub. 23 Particella 804 Sub. 29 Particella 804 Sub. 30 Particella 804 Sub. 31 Particella 804 Sub. 33 Particella 804 Sub. 36 Particella 804 Sub. 37 Particella 804 Sub. 38 Particella 804 Sub. 39 Particella 804 Sub. 41 Particella

804 Sub. 42 Particella 804 Sub. 43 Particella 804 Sub. 45 Particella 804 Sub. 51 Particella 804 Sub. 52 Particella 804 Sub. 53 Particella 804 Sub. 54 Particella 804 Sub. 55 Particella 804 Sub. 59 Particella 805, Valfurva Foglio 81 Particella 800 Particella 801 Particella 803 Particella 806 Particella 944 Particella 945 Particella 946 Particella 947 Particella 948, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 11 Particella 804 Sub. 34 Particella 804 Sub. 57, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 3 Particella 804 Sub. 4 Particella 805

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali non comunicate

Costituiscono parti comuni del fabbricato Fg. 81 mapp. 804 i Beni Comuni Non Censibili Fg. 81 mapp. 804 sub 3 e sub 4

Sono pertinenze del medesimo fabbricato Fg. 81 mapp. 804 l'Area Urbana Fg. 81 mapp. 805 di mq 91 e il Relitto stradale Fg. 81 mappale 813 di mq 51

Beni da attribuire in quota millesimale alle singole proprietà costituenti il Condominio Residenza Villa dell'Alpe

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il pignoramento riguarda erroneamente anche l'Ente Urbano Fg. 81 mappale 806 di are 2.60 ceduto al Comune di Valfurva con atto di Permuta notaio Pierluigi Corradini in Bormio, in data 2 dicembre 2010, repertorio 50610/10341, trascritto a Sondrio il 7/12/2010 ai nn. 13715/10571, con il quale la società esecutata ha acquistato i relitti stradali Fg. 81 mapp. 813-814.

In particolare, per quanto riguarda i lotti 1-2-3-4, il terreno mappale 813 (relitto stradale di mq 51), unitamente al mappale 805 (area urbana di 92 mq), costituisce pertinenza del mappale 804 (Ente Urbano di 1465 mq), Condominio Residenza Villa dell'Alpe.

Sono inoltre parti Comuni condominiali, comuni a tutte le unità i Beni Comuni Non Censibili censiti nel Catasto Fabbricati a Fg. 81 mapp. 804 sub 3 (piano T) e sub 4 (Piani S2-S1-T-1-2-3)

La superficie complessiva del sedime e delle aree che costituiscono il Condominio Residenza Villa dell'Alpe assomma a totali mq 1608

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/12/2013), con atto stipulato il 30/12/2013 a firma di Notaio Paolo Lovisetti ai nn. 306613 / 54820 di repertorio, trascritto il 10/01/2014 a Sondrio ai nn. Reg. Gen 339 Reg Part. 277.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 sub 11-34-57

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto (dal 17/04/1991 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Cederna ai nn. Rep 8916 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. Vol 1 n. 490

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (disposizione delle autorità) (dal 07/07/2004 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano ai nn. Rep 2346 di repertorio, trascritto il 02/08/2004 a Sondrio ai nn. 8581.1/2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/02/2007 fino al 30/12/2013), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza ai nn. 67423/24718 di repertorio, trascritto il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2850 reg Gen/2247 reg Part..

Il titolo è riferito solamente a CF Fg. 81 mappale 804 sub 11, sub 34, sub 57.

Area su cui insisteva il fabbricato allora in corso di costruzione in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valfurva. Atto unilaterale di asservimento dell'area in autentica Notaio Giovanni Battista Calini in data 25 gennaio 2007 numero 81283 di repertorio registrato a Brescia il 31 gennaio 2007, trascritto a Sondrio il 29 gennaio 2007 ai numeri 1369/1123.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/02/2009 fino al 30/12/2013), con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di Notaio Pierluigi Corradini in Bormio ai nn. 49724/9781 di repertorio, trascritto il 03/03/2009 a Sondrio ai nn. 2696/2194.

Il titolo è riferito solamente a Attuali UIU Fg. 81 mapp. 804 sub 11, sub 34, sub 57

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Certificato di Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/12/2015 con il n. Prot. 6092 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. Prot. 970/2016 del 25/2/2016 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mapp. 804 sub 15-17 .

Riguarda N°2 Appartamenti al primo piano del mapp. 804

Segnalazione Certificata per l'Agibilità N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/08/2021 con il n. 6891/2021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CF - Fg 81 Mapp. 804 sub 10-11-13-16-20-21-22-23-24-25-26-27-5-59-6-7-8-9

Ordinanza divieto utilizzo autorimesse N. **19/2020 ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 03/08/2020 con il n. 19 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Primo e Secondo piano Sottostrada (Autorimesse).

Vista la Nota 6383 del 31/7/2020 del Comando Vigili del Fuoco di Sondrio - "L'autorimesse della Residenza suddetta [...] è caratterizzata da due piani interrati con accessi separati. In merito al primo piano interrato [...] non è stata presentata l'attestazione di rinnovo periodico di conformità anticendio; per il secondo piano non risulta depositata agli atti del Comando la S.C.I.A. ai fini anticendio. In sede di sopralluogo, la suddetta autorimesse, ricadente nell'attività 75 dell'Allegato I al D.P.R. n. 15 dell'1 Agosto 2011, risultava esercente su entrambi i piani interrati senza avere attivato le procedure previste dall'art. 4 del D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 (presentazione della S.C.I.A. ai fini anticendio). Pertanto si rappresenta che l'autorimesse in oggetto ai fini anticendio non è autorizzata all'esercizio su entrambi i piani.", il Sindaco ha ordinato in data 3/8/2020 "il divieto di utilizzo dei due piani

interrati adibiti ad autorimesse, siti in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuati con il foglio 81 mappale 804, con decorrenza dalla formale conoscenza del presente atto sino all'ottenimento del necessario certificato prevenzione incendi."

Revoca parziale Ordinanza **N. 1/2022 - Revoca parziale ordinanza**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 11/01/2022 con il n. nota prot. 131 di protocollo, rilasciata il 17/01/2022 con il n. 1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 - Primo Piano Sottostrada (Autorimesse) .

Richiesta di revoca parziale della suddetta ordinanza [19 del 03/08/2020], limitatamente al piano primo interrato, allegando l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio rilasciato, fino al 23/01/2024, dal Comando Vigili del Fuoco di Sondrio in data 13/08/2021 con prot. 6751; ORDINANZA del Sindaco di Valfurva n. 1 in data 17/1/2022 con la quale dispone "con decorrenza immediata, per i motivi espressi in narrativa, della propria ordinanza n. 19 del 03/08/2020 esclusivamente per la parte relativa al piano primo interrato sito in Valfurva – Via Ciogna n. 6 e catastalmente individuato con il foglio 81 mapp. 804." Il CTU segnala che il in data 23/01/2024 scade il Rinnovo periodico di conformità antincendio

Concessione Edilizia **N. 147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il 27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.

Ex mappali 91 e 415

Concessione Edilizia **N. 147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne ed esterne fabbricato ad uso residence, presentata il 03/09/1991, rilasciata il 27/09/1991 con il n. prot. 4189 di protocollo.

Ex mappali 91 e 415

Permesso di Costruire **N. 147/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Vialla Ciogne, presentata il 22/11/2005, rilasciata il 12/02/2007 con il n. prot. 850 di protocollo.

Santa Caterina - Loc. Ciogne - Mapp. 415/a

VOLTURA - Permesso di Costruire **N. 147/1987** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Voltura del Permesso di Costruire n. 147/87 in data 12/2/2007 prot. 850 per "completamento sia delle parti strutturali sia degli elementi di chiusura, partizione e finitura nel fabbricato esistente denominato Villa Ciogne", presentata il 30/03/2007 con il n. Pro. 1653 di protocollo, rilasciata il 10/04/2007 con il n. Prot. 1852 di protocollo.

Fg. 81 mapp. 415a

DIA **N. 410/07x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al permesso di costruite 147/87 e realizzazione nuovo volume tecnico adibito a centrale teleriscaldamento, presentata il 16/04/2007 con il n. Prot. 1938 di protocollo.

Mappale 415a

DIA **N. 410/07x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al permesso di costruite 147/87 e realizzazione nuovo volume tecnico adibito a centrale teleriscaldamento, presentata il 16/04/2007 con il n. Prot. 1938 di protocollo.

Mappale 415a

DIA **N. 489/08x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera e realizzazione di nuovo corpo di fabbrica, al permesso di costruire n. 147/87 e successive varianti, presentata il 30/06/2008 con il n. Prot. 3354 di protocollo.

Variante 2 - mapp. 415a

DIA N. **560/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n.147/87, presentata il 05/10/2010 con il n. Prot. 33 di protocollo.  
Variante 3 - mappale 415a

DIA N. **583/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti interne, presentata il 08/07/2010 con il n. prot. 3720 di protocollo.  
Varante 4 - Mapp. 415a

DIA N. **587/10x**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di n° 2 abbaini, presentata il 26/07/2010 con il n. 4016/63 di protocollo.  
Variante 5 - Mapp. 415a

DIA N. **599/IIx**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 25/01/2011 con il n. prot. 344 di protocollo.  
Variante 6 - Mapp. 804 (ex 415a)

DIA N. **599/IIx**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 25/01/2011 con il n. prot. 344 di protocollo.  
Variante 6 - Mapp. 804 (ex 415a)

SCIA - Segnalazione Certificata di inizio attività N. **02/109**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti in corso d'opera, presentata il 02/12/2010.  
Variante 7 - Mapp. 804 (ex 415a)

CILA N. **6702/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura botole esistenti, presentata il 12/12/2017 con il n. prot. 6758/2017 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a C.F. Fg. 81 mapp. 804 subb 20-22-23

Certificato di agibilità - parziale N. **147/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/01/2014 con il n. Prot. 378 di protocollo, agibilità del 28/03/2014.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 81 mappale 804 (ex 415a) subb 25-26-27-18-19-58 (chiusura procedimento).  
(subalterni 25-26-27-18-19-58 non rientranti nel Lotto 1) - Silenzio assenso sull'Agibilità richiesta anche per le parti comuni e le autorimesse del primo piano interrato.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **68,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità abitativa su due piani, composta da Monolocale e bagno a Piano Terra, e accessori diretti al primo piano sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TS1, ha un'altezza interna di H 2.40 ml piano terra - H 2.10 ml piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: BCNC sub 4- BCN sub 3-UIU sub 10

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina - importante località turistica). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



COLLEGAMENTI

autobus

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

nella media

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sopra della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su due piani, composto da vano monolocale ad uso soggiorno/cottura/letto, affacciante sul giardino di proprietà e Bagno (non ultimato, utilizzato come guardaroba) al piano Terra; cantina e lavanderia (utilizzata come bagno) al piano interrato. Si segnala il collegamento interno tra i due piani è realizzato con scala a chiocciola anzichè con scala a rampe rettilinee come indicato nella planimetria catastale, fattore che non incide sulla consistenza e sulla valutazione.

Pavimentazione intero piano terra e piano interrato in parquet simil legno, bagno completo con sanitari sospesi, pavimento e rivestimento bagno in gres porcellanato. Scala a chiocciola in ferro con gradini in legno; porta blindata, serramenti in legno con vetrocamera, serramento apribile al piano interrato in pvc.

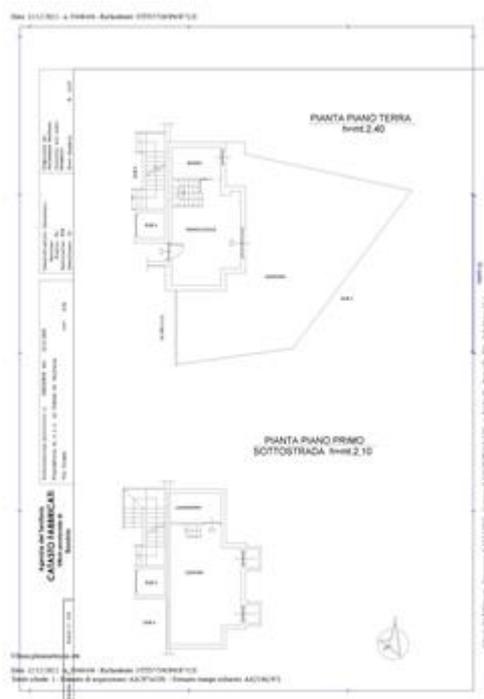
Alcuni difetti dovuti a cattiva manutenzione (porta d'ingresso); piccole crepe di assetamento nelle pareti

## 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
Piano terra	41,00	x	100 %	=	41,00
piano interrato	41,00	x	50 %	=	20,50
Area esterna	62,00	x	10 %	=	6,20
Area esterna	41,00	x	2 %	=	0,82
<b>Totale:</b>	<b>185,00</b>				<b>68,52</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione si arrotondano al mq le SUPERFICI RAGGUAGLIATE, corrispondenti alle superfici catastali

PT - APPARTAMENTO mq 41

PS1 - CANTINA mq 21

Tot. 1 Superficie MQ 62

PT - AREA SCOPERTA mq 7

Tot. 2 Superficie MQ 7

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 62+MQ 7 = MQ 69

VALORE = superficie ragguagliata MQ 79 x €/MQ 2.700,00 = € 186.300,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **186.300,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per piccole riparazioni	-2.300,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 184.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 184.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina al Secondo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di H. 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 6,40 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 2/b, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: BCNC sub 4-UIU sub 18

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina - importante località turistica). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



## COLLEGAMENTI

autobus

eccellente 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

nella media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano cantina al Secondo piano sottostrada, posto nel settore a fianco alla scala comune, sul lato Nord Ovest del fabbricato.

## 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
Cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>4,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS2 -Cantina MQ 4

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 4 x € 700,00 = € 2.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.800,00**

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina per la quota di 1/1 di piena

proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo al Primo Piano Sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di H 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 804 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 36,87 Euro, indirizzo catastale: Via Ciogna 6/b, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Terrapieno-sub 5-BCNC sub 4 - UIU sub 33

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina - importante località turistica). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



COLLEGAMENTI

autobus

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo, di ampia metratura, posto verso monte al primo piano sottostrada del Condominio Residenza Villa dell'Alpe; struttura portante in Cemento Armato; struttura orizzontale in lastre di CAV tipo Predalles e getto integrativo; tamponamenti in blocchi di cemento; serranda ad apertura manuale; impianto di illuminazione; Grazie alla conformazione e alle pendenze del terreno, l'accesso all'area di manovra su cui si attestano i boxes, avviene direttamente dall'esterno alla quota di ingresso del piano S1 stesso.

Il piano dell'autorimessa (composta complessivamente da 15 boxes) è collegato, attraverso porte tagliafuoco, al disimpegno comune che porta alle cantine di pertinenza dei singoli appartamenti, e da questo al corpo scale condominiale servito da ascensore per il collegamento verticale ai vari piani dell'edificio.

## 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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

PS1 - Box singolo MQ 23

VALORE = superficie ragguagliata al 100% MQ 23 x € 1.400,00 = € 32.200,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di S, ufficio tecnico di Comune di Valfurva, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia 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	68,52	0,00	184.000,00	184.000,00
B	cantina	4,00	0,00	2.800,00	2.800,00
C	box singolo	0,00	0,00	32.200,00	32.200,00
				<b>219.000,00 €</b>	<b>219.000,00 €</b>

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: **€. 219.000,00**

### 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: **€. 219.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Terreno prevalentem. agricolo (Dominio sciabile)** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **2.003,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno alla quota di circa 1700 m slm, della superficie complessiva di circa 2000 mq a destinazione prevalentemente agricola in parte in zona vincolata per Dominio Sciabile, interessata dalla presenza della funivia. Rimanenti porzioni in zona alberghiera e residenziale; una piccola porzione destinata alla viabilità.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 800 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 96, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Mapp.52-918-801-805-803-945  
Strada
- foglio 81 particella 801 (catasto terreni), qualita/classe STRADA PRIV, superficie 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Strada-Mapp.920-804-813
- foglio 81 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 15, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 945 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1753, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.003,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.800,00
Data della valutazione:	15/01/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Deve essere verificata la presenza di convenzioni con il gestore degli impianti sciistici

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Il pignoramento riguarda erroneamente anche l'Ente Urbano Fg. 81 mappale 806 di are 2.60 ceduto al Comune di Valfurva con atto di Permuta notaio Pierluigi Corradini in Bormio, in data 2 dicembre 2010, repertorio 50610/10341, trascritto a Sondrio il 7/12/2010 aii nn. 13715/10571, con il quale la società esecutata ha acquistato i relitti stradali Fg. 81 mapp. 813-814.**

In particolare, farebbe parte del lotto 5 anche il terreno mappale 814 (relitto stradale di mq 47)

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALFURVA identificata al Fg. 81 mappali 91-415-84 parte - 88 parte - 46-89- della superficie di 1754,47, stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio GIOVANNI BATTISTA CALINI in Brescia ai nn. 81283 / 22590 di repertorio, registrato il 31/01/2007 a Brescia ai nn. 313 serie 2, trascritto il 29/01/2007 a Sondrio ai nn. 1369/1123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione Edilizia 147/1987.

L'esecuzione delle opere di cui al progetto sopra indicato determina uno sfruttamento dell'area di proprietà, come sopra identificata, pari ad un indice fondiario di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati, calcolato su una superficie dichiarata di metri quadrati 1.754,47 (millesettecentocinquantaquattro virgola quarantasette) con una volumetria totale di metri cubi 3.158,05 (trecentocinquantaquattro virgola zero cinque) (trecentocinquantaquattro virgola sessantadue) (compresa quella già esistente, da mantenersi). [...] costituisce sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B2 che prescrivono l'indice di fabbricabilità di 1,80 (uno virgola ottanta) metri cubi/metri quadrati,

destinazione funzionale residenziale applicato alla data della presente scrittura e per una volumetria di metri cubi 3.153,62 (tremilacentocinquantatre virgola sessantadue). **PRECISAZIONE:** Nell'atto di compravendita in data 30.12.2013, a rogito notaio Paolo Lovisetti in Milano, rep. 306613/54820, trascritto a Sondrio in data 10/01/2014 Reg.Gen. 277 Reg. Part., al capitolo CLAUSOLE DELLA VENDITA, punto 5, la società venditrice "si riserva altresì espressamente per se' ed aventi causa, ogni diritto volumetrico o capacità edificatoria eventualmente ancora o comunque spettante agli immobili in Comune di Valfurva ai citati foglio 81 particelle nn.804, 805 e 813 in base alla normativa urbanistica-edilizia applicabile, con tutti gli inerenti diritti e facoltà, compresi quelli di utilizzare tale volumetria edificabile o cubatura o superficie lorda di pavimento realizzabili, in proprio o di cederla a terzi ai fini della sua realizzazione e/o alienazione."

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/02/2007 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 67466/24749 di repertorio, iscritta il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2851/390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: 3.910.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 81 mappali 84-88-89-91-415.

Costituiscono i mappali originari successivamente variati (vedi certificato notarile)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 577 di repertorio, iscritta il 08/06/2021 a Sondrio ai nn. 7463/778, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.646,60.

Importo capitale: 61.339,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Fg. 75 Mapp. 368; Fg. 81 Mapp. 804 subb 29-30-31-33-36-37-38-39-41-10-5-8-15-20-42-43-45-46-47-48-51-52-53-54-55-6-7-9-13-16-17-59-21-22-23 ; Fg. 81 Mapp. 814

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

pignoramento, stipulata il 26/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 332 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6279/5031, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Comune di Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 5 Particella 804 Sub. 6 Particella 804 Sub. 7 Particella 804 Sub. 8 Particella 804 Sub. 9 Particella 804 Sub. 10 Particella 804 Sub. 13 Particella 804 Sub. 15 Particella 804 Sub. 16 Particella 804 Sub. 17 Particella 804 Sub. 20 Particella 804 Sub. 21 Particella 804 Sub. 22 Particella 804 Sub. 23 Particella 804 Sub. 29 Particella 804 Sub. 30 Particella 804 Sub. 31 Particella 804 Sub. 33 Particella 804 Sub. 36 Particella 804 Sub. 37 Particella 804 Sub. 38 Particella 804 Sub. 39 Particella 804 Sub. 41 Particella 804 Sub. 42 Particella 804 Sub. 43 Particella 804 Sub. 45 Particella 804 Sub. 51 Particella 804 Sub. 52 Particella 804 Sub. 53 Particella 804 Sub. 54 Particella 804 Sub. 55 Particella 804 Sub. 59 Particella 805, Valfurva Foglio 81 Particella 800 Particella 801 Particella 803 Particella 806 Particella 944 Particella 945 Particella 946 Particella 947 Particella 948, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 11 Particella 804 Sub. 34 Particella 804 Sub. 57, Valfurva Foglio 81 Particella 804 Sub. 3 Particella 804 Sub. 4 Particella 805

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/02/2007), con atto stipulato il 15/02/2007 a firma di Notaio Vittorio Boscarelli in Piacenza ai nn. 67423/24718 di repertorio, trascritto il 28/02/2007 a Sondrio ai nn. 2850 reg Gen/2247 reg Part..

Il titolo è riferito solamente a CT - Fg. 81 mappali 48-91-415-84-88-89-46 / CF Fg. 81 mappale 48 subb 1-2-3-4-5 (graffati).

Area su cui insisteva il fabbricato allora in corso di costruzione in forza dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Valfurva. Atto unilaterale di asservimento dell'area in autentica Notaio Giovanni Battista Calini in data 25 gennaio 2007 numero 81283 di repertorio registrato a Brescia il 31 gennaio 2007, trascritto a Sondrio il 29 gennaio 2007 ai numeri 1369/1123.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/02/2009), con atto stipulato il 05/02/2009 a firma di Notaio Pierluigi Corradini in Bormio ai nn. 49724/9781 di repertorio, trascritto il 03/03/2009 a Sondrio ai nn. 2696/2194.

Il titolo è riferito solamente a CT Fg. 81 mappali 42-43-44-45-49-50-51 / CF Fg. 81 mappale 47 subb 1-2-3-4-.

Corti e aree di sedime di fabbricato demolito (mapp. 47), in parte di seguito accorpate all'attuale fabbricato mappale 804

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto (dal 17/04/1991 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Cederna ai nn. Rep 8916 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. Vol 1 n. 490

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (disposizione delle autorità) (dal 07/07/2004 fino al 15/02/2007), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano ai nn. Rep 2346 di repertorio, trascritto il 02/08/2004 a Sondrio ai nn. 8581.1/2004

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona TUR\_1 Alberghiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - Piano delle Regole art. 5.8.2. - UFp 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Il titolo è riferito solamente al Fg. 81 mappale 800 e Fg. 81 mappale 830. Per complessivi mq. 200

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona RES\_3 Tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - Piano delle Regole - Art. 5.64 . Il titolo è riferito solamente al Fg. 81 mappale 801 e Mappale 948 per il 4,4%. Per una superficie complessiva di mq. 80

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Viabilità. Il titolo è riferito solamente al parte Fg. 81 mappale 803 e parte mapp. 948. Per 5 mq

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 42 del 20/12/2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AGR\_2 - Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - Piano delle Regole - Art. 5.10.5. Il titolo è riferito solamente al Fg. 81 Mappali 944-945-946-947 e parte del Mappale 948 . Per una superficie complessiva di mq. 1720, di cui mq. 848 aree boscate DOMINIO SCIABILE per una superficie complessiva di mq 1215

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN VALFURVA VIA CIOGNA 6/B, FRAZIONE SANTA CATERINA

**TERRENO PREVALENTEM. AGRICOLO (DOMINIO  
SCIABILE)**

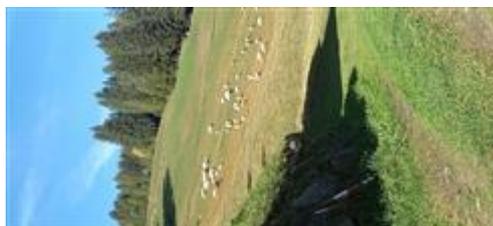
DI CUI AL PUNTO A

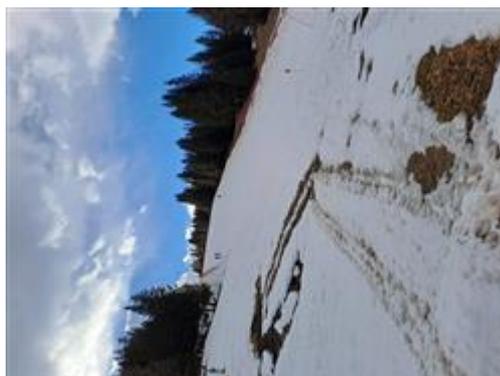
**Terreno prevalentem. agricolo (Dominio sciabile)** a VALFURVA Via Ciogna 6/b, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **2.003,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno alla quota di circa 1700 m slm, della superficie complessiva di circa 2000 mq a destinazione prevalentemente agricola in parte in zona vincolata per Dominio Sciabile, interessata dalla presenza della funivia. Rimanenti porzioni in zona alberghiera e residenziale; una piccola porzione destinata alla viabilità.

Identificazione catastale:

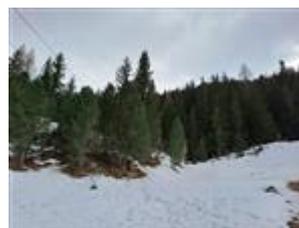
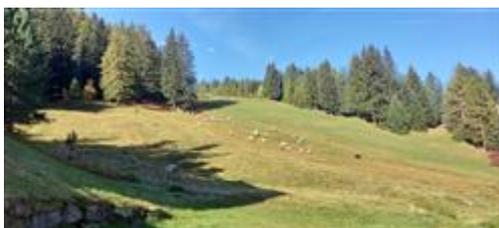
- foglio 81 particella 800 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 96, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Mapp.52-918-801-805-803-945  
Strada
- foglio 81 particella 801 (catasto terreni), qualita/classe STRADA PRIV, superficie 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Strada-Mapp.920-804-813
- foglio 81 particella 946 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 25, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 15, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 945 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada
- foglio 81 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1753, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze in blocco dei mappali 944-945-946-947-948-(814): mappali 800-805-813-804-407-Strada del Gavia-Foglio di mappa-85-416-417-416-943-942-941-strada





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Santa Caterina - importante stazione sciistica). 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: Comune turistico in Area naturalistica Art. 17 PPR Lombardia.



SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

panoramicità:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno della superficie complessiva di 2003 mq, prevalentemente in zona agricola (1722 mq) di cui mq 1169 vincolata per Dominio Sciabile (Pista Cevedale), interessata dal passaggio della funivia. Rimanenti porzioni in zona Turistica alberghiera (200,00 mq) e Residenziale (80 mq); vincolati per viabilità mq. 1

Devono essere valutate a parte eventuali convenzioni (ricerca in corso) per le attività sciistiche e il passaggio della funivia.

Deve inoltre essere verificata da parte del Comune di Valfurva (ricerca in corso) la presenza di eventuali atti di cessione amichevole della strada censita a mapp. 800

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie in zona agricola AGR_2	1.720,00	x	100 %	=	1.720,00
Superficie in zona TUR_1 Alberghiera	200,00	x	100 %	=	200,00
Superficie in zona residenziale RES_3	78,00	x	100 %	=	78,00
Superficie vincolata per viabilità	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>2.003,00</b>				<b>2.003,00</b>



**ARTICOLO 5.8 - AREE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA**  
5.8.2 - TUR\_1 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE ALBERGHIERA

**AREE INERENTI ALLA PRESSIONE AGRICOLA**  
5.10 - AGR\_1 - AREE AGRICOLE DI INTERCOMUNICAZIONE  
5.10 - AGR\_2 - AREE AGRICOLE PER IL ACCORDAMENTO DI STRUTTURE COLLETTIVE  
5.10 - AGR\_3 - AREE AGRICOLE PER LA PRATICA DELLA PESCA  
5.10 - AGR\_4 - AREE AGRICOLE PER IL PASTORALE TRADIZIONALE

#### TITOLO 7 - LA CARTA DEI VINCOLI

##### 7.1.1 - VINCOLI LEGATI ALLA PRESENZA DI IMPIANTI O INFRASTRUTTURE

- 7.1.1.1 - Fasce di rispetto stradale
- 7.1.1.3 - Dominio sciabile sci alpino
- 7.1.1.3 - Dominio sciabile sci nordico
- 7.1.1.5 - Fascia di rispetto cimiteriale
- 7.1.1.6 - Fasce di rispetto delle linee elettriche (DFA)
- 7.1.1.6 - Linee elettriche media tensione
- 7.1.1.8 - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche

##### ARTICOLO 5.6 - IL TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE

- 5.6.2 - RES\_1 - TESSUTI RESIDENZIALI DI MEDIA DENSITÀ
- 5.6.3 - RES\_2 - TESSUTI IN FASE DI CONSOLIDAMENTO
- 5.6.4 - RES\_3 - TESSUTI IN FASE DI COMPLETAMENTO
- 5.6.5 - RES\_E - AREE RESIDENZIALI INTEGRATE NEL VERDE PRIVATO
- 5.6.6 - V\_CONS - PAUSE DI VERDE NEL CONSOLIDATO

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) Mappali 944-945-946-947 e 96,21 % del mappale 948 - Superficie in Zona AGR\_2 Agricola: MQ 1720 x € 15,00 = € 25.800,00

B) Mappale 800 e 99,2 % del mappale 803 - Superficie in Zona TUR\_1 Alberghiera: MQ 200 x € 50 = € 10.000,00

C) Mappale 801 e 4,4% del mappale 948 - Superficie in Zona RES\_3 Residenziale: MQ 78 x € 100 = € 7.800,00

D) 0,8% del mappale 803 e 0,2% mapp. 948 - Superficie in Zona Viabilità MQ 5 x € 40,00 = € 200,00

TOTALE VALORI Superfici A+B+C+D = € 43.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Valfurva (Valori IMU aree edificabili), agenzie: Immobiliare.it, ed inoltre: Informazioni reperite in zona

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
	Terreno prevalentem. agricolo	2.003,00	0,00	43.800,00	43.800,00
A	(Dominio sciabile)				
				<b>43.800,00 €</b>	<b>43.800,00 €</b>

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: **€. 43.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.800,00</b>

data 15/01/2024

il tecnico incaricato  
Silvana Onetti