



# TRIBUNALE ORDINARIO SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 78/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Mario Grossi

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Estorelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Sergio Cabassi**

CF:CBSSRG56C26L175S con studio in TIRANO

(SO) VIA SAN CARLO, 7 telefono: 0342701344

email: cabassi@coprogetto.com

PEC: sergio.cabassi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

# LOTTO 1

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



**appartamento** a CASTIONE ANDEVENNO Via Giovanni Bertacchi 15, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare in Via Bertacchi 15, adibita ad appartamento posta al piano primo di fabbricato isolato libero su tre lati costituito da più unità immobiliari avente accesso da area pertinenziale comune, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera e servizio con balcone su lato di sud

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

- foglio 25 particella 337 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Balzarro , piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile, altro appartamento vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



**box doppio** a CASTIONE ANDEVENNO Via Giovanni Bertacchi 15, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vano autorimessa a piano seminterrato costituita da unico vano, realizzata ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989 (Legge Tognoli) quale autorimessa pertinenziale agli appartamenti distinti con le particelle 337 subb. UNO, DUE, TRE e SETTE.

Si precisa che nei confronti di detta autorimessa è costituito vincolo di pertinenza a favore dei quattro appartamenti compresi nello stesso stabile, stipulato con atto notaio Schiantarelli del 06/11/1999 rep. 66947 rep. trascritto a Sondrio il 19/11/1999, in forza del quale è stabilito che l'autorimessa è pertinenza degli appartamenti distinti con i mappali 337 subalterni UNO-DUE-TRE e SETTE e che in quanto pertinenza non potrà essere ceduta separatamente dagli appartamenti stessi.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la piena proprietà dell'unità immobiliare verrà trasferita unitamente all'appartamento distinto con il subalterno UNO per la quota di 1/4 dedotta dal vincolo di pertinenza costituito con l'atto notaio Schiantarelli 06/11/1999 rep. 66947 rep. trascritto a Sondrio il 19/11/1999,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 384 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: cortile mappale 337 cortile

L'intera autorimessa sviluppa un solo piano seminterrato e risulta edificata nel 1999.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>173,00 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>€. 56.280,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.409,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2021, con scadenza il 01/04/2021, registrato il 21/04/2021 a Milano 2 ai nn. 5093 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.900,00 €/anno

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

E' presente atto di vincolo di pertinenzialità con l'autorimessa seminterrata censita al foglio. 25 mapp.le n. 384, dal quale si evince l'impossibilità di vendita separata dell'unità residenziale e dell'autorimessa ai sensi della legge 24 marzo 1989 numero 122 e s.m.i.(legge Tognoli), si evidenzia che l'intera autorimessa è pertinenziale alle quattro unità residenziali comprese nel fabbricato censito con il mappale 337.

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

costituzione di vincolo, stipulata il 06/11/1999 a firma di Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 66947 di repertorio, trascritta il 19/11/1999 a Sondrio ai nn. 1311710493, derivante da costituzione di vincolo di pertinenzialità del box .

La formalità è riferita solamente a Garage posto al piano seminterrato distinto al fg.25 mapp.le (384)..  
IN ADEMPIMENTO DELLE VIGENTI NORMATIVE URBANISTICHE, ED IN PARTICOLARE AI SENSI DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 NUMERO 122, L'ESECUTATO HA RICONOSCIUTO CHE IL GARAGE MEGLIO INDIVIDUATO IN CONTORNO ROSSO NEL PROGETTO ALLEGATO ALL'ATTO DI VINCOLO, E' PERTINENZA ESCLUSIVA DEGLI APPARTAMENTI DISTINTI NEL LOCALE N. C.E.U. COI MAPPALI DI FOGLIO 25 NUMERO 337 SUBALTERNI UNO, DUE, SETTE E TRE E NON POTRA' ESSERE CEDUTO SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI STESSI

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/11/1983 a firma di Notaio Moroni ai nn. 63812/13782 di repertorio, registrato il 12/12/1983 a sondrio ai nn. 1255, trascritto il 16/12/1983 a Sondrio ai nn. 10407/8867

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Costruzione di casa civile abitazione **N. Lic Edilizia 396/1975**, presentata il 27/12/1974, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 256 prot. di protocollo

Variante a concessione edilizia 396/1975 **N. C.E. 648/1980**, presentata il 05/01/1980, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 prot di protocollo

**N. C.E. 960/1984**, per lavori di Cambio destinazione d'uso da autorimessa a locale cucina, presentata il 30/05/1984, rilasciata il 22/04/1985 con il n. 1472 prot di protocollo

**N. Aut. Edilizia 1895/1993**, per lavori di installazione serbatoio fisso gas liquefatto , presentata il 14/09/1993 con il n. 3721 prot di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo

**N. Aut. Edilizia 21/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/09/1999 con il n. 6335 prot. di protocollo, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 6535 rep. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 particella 384.

Contiene vincolo pertinenziale atto Schiantarelli 06/11/1999 rep. 66947 trascritto il 19/11/1999 ai nn. 13117/10493

**N. Aut. Edilizia 26/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria sostituzione manto di copertura , presentata il 29/09/2000 con il n. 4792 rep. di protocollo, rilasciata il 05/11/2000 con il n. 6309 Rep. di protocollo

**N. Variante aut. 2713/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/03/2001 con il n. 1844 prot di protocollo, rilasciata il 30/04/2001

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona ambito agricolo con coltura non specializzata (Art. 20.4 PdR)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA GIOVANNI BERTACCHI 15

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTIONE ANDEVENNO Via Giovanni Bertacchi 15, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare in Via Bertacchi 15, adibita ad appartamento posta al piano primo di fabbricato isolato libero su tre lati costituito da più unità immobiliari avente accesso da area pertinenziale comune, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera e servizio con balcone su lato di sud

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

- foglio 25 particella 337 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Balzarro , piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile, altro appartamento vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa tre piani, due piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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 residenziale	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 900,00 = 47.700,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.700,00**

**BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA GIOVANNI BERTACCHI 15**

## BOX DOPPIO

### DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CASTIONE ANDEVENNO Via Giovanni Bertacchi 15, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vano autorimessa a piano seminterrato costituita da unico vano, realizzata ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989 (LeggeTognoli) quale autorimessa pertinenziale agli appartamenti distinti con le particelle 337 subb. UNO, DUE, TRE e SETTE.

Si precisa che nei confronti di detta autorimessa è costituito vincolo di pertinenza a favore dei quattro appartamenti compresi nello stesso stabile, stipulato con atto notaio Schiantarelli del 06/11/1999 rep. 66947 rep. trascritto a Sondrio il 19/11/1999, in forza del quale è stabilito che l'autorimessa è pertinenza degli appartamenti distinti con i mappali 337 subalterni UNO-DUE-TRE e SETTE e che in quanto pertinenza non potrà essere ceduta separatamente dagli appartamenti stessi.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la piena proprietà della particella 384 verrà trasferita unitamente all'appartamento distinto con il subalterno UNO per la quota di 1/4 dedotta dal vincolo di pertinenza costituito con l'atto notaio Schiantarelli 06/11/1999 rep. 66947 rep. trascritto a Sondrio il 19/11/1999,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 384 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: cortile mappale 337 cortile

L'intera autorimessa sviluppa un solo piano seminterrato e risulta edificata nel 1999.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
autorimessa	120,00	x	100 %	=	120,00

<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>	<b>120,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 500,00 = **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castione Andevenno, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 35/2022 E.I. attinente immobile nel medesimo fabbricato.

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	53,00	0,00	47.700,00	47.700,00
B	box doppio	120,00	0,00	60.000,00	15.000,00
				<b>107.600,00 €</b>	<b>62.700,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 3.135,00**  
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 59.565,00

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

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 2.978,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 86,75

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 2

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

**A ambiente multiuso** a CASTIONE ANDEVENNO Via Bertacchi 15, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Unità immobiliare in Via Bertacchi 15, adibita ad appartamento posta al piano seminterrato di fabbricato isolato libero su tre lati costituito da più unità immobiliari avente accesso da area pertinenziale comune, costituito da in L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 337 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: cortile comune e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**B box doppio** a CASTIONE ANDEVENNO Via Bertacchi 15, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vano autorimessa a piano seminterrato costituita da unico vano, realizzata ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989 (Legge Tognoli) quale autorimessa pertinenziale agli appartamenti distinti con le particelle 337 subb. UNO, DUE, TRE e SETTE.

Si precisa che nei confronti di detta autorimessa è costituito vincolo di pertinenza a favore dei quattro appartamenti compresi nello stesso stabile, stipulato con atto notaio Schiantarelli del 06/11/1999 rep. 66947 rep. trascritto a Sondrio il 19/11/1999, in forza del quale è stabilito che l'autorimessa è pertinenza degli appartamenti distinti con i mappali 337 subalterni UNO-DUE-TRE e SETTE e che in quanto pertinenza non potrà essere ceduta separatamente dagli appartamenti stessi.

Si evidenzia pertanto che la piena proprietà dell' particella 384 verrà trasferita unitamente all'appartamento distinto con il subalterno OTTO, al quale è proporzionalmente vincolata come pertinenzialità per la quota di 1/4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 384 (catasto fabbricati), zona censuaria U, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: corte mappale 337 cortile

L'intera autorimessa sviluppa un solo piano seminterrato e risulta edificata nel 1999.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>246,00 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>€. 128.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.899,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9 anni rinnovabili automaticamente, stipulato il 01/01/2016, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 29/01/2016 a Milano 1 ai nn. 2160 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2.400,00 €/anno.

Si evidenzia che il conduttore è figlio del locatore ed il canone di locazione pattuito in contratto non è mai stato rivalutato.

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

E' presente atto di vincolo di pertinenzialità con l'autorimessa seminterrata censita al foglio. 25 mapp.le n. 384, dal quale si evince l'impossibilità di vendita separata dell'unità residenziale e dell'autorimessa ai sensi della legge 24 marzo 1989 numero 122 e s.m.i.(legge Tognoli), si evidenzia che l'intera autorimessa è pertinenziale alle quattro unità residenziali comprese nel fabbricato censito con il mappale 337.

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'APROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/11/1983 a firma di Notaio Moroni ai nn. 63812/13782 di repertorio, registrato il 12/12/1983 a sondrio ai nn. 1255, trascritto il 16/12/1983 a Sondrio ai nn. 10407/8867

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. Aut. Edilizia 21/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/09/1999 con il n. 6335 prot. di protocollo, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 6535 rep. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 particella 384.

Contiene vincolo pertinenziale atto Schiantarelli 06/11/1999 rep. 66947 trascritto il 19/11/1999 ai nn. 13117/10493

Costruzione di casa civile abitazione **N. Lic Edilizia 396/1975**, presentata il 27/12/1974, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 256 prot. di protocollo

Variante a concessione edilizia 396/1975 **N. C.E. 648/1980**, presentata il 05/01/1980, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 prot di protocollo

**N. C.E. 960/1984**, per lavori di Cambio destinazione d'uso da autorimessa a locale cucina, presentata il 30/05/1984, rilasciata il 22/04/1985 con il n. 1472 prot di protocollo

**N. Aut. Edilizia 1895/1993**, per lavori di installazione serbatoio fisso gas liquefatto , presentata il 14/09/1993 con il n. 3721 prot di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo

**N. Aut. Edilizia 21/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/09/1999 con il n. 6335 prot. di protocollo, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 6535 rep. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 particella 384.

Contiene vincolo pertinenziale atto Schiantarelli 06/11/1999 rep. 66947 trascritto il 19/11/1999 ai nn. 13117/10493

**N. Aut. Edilizia 26/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria sostituzione manto di copertura , presentata il 29/09/2000 con il n. 4792 rep. di protocollo, rilasciata il 05/11/2000 con il n. 6309 Rep. di protocollo

**N. Variante aut. 2713/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/03/2001 con il n. 1844 prot di protocollo, rilasciata il 30/04/2001

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona ambito agricolo con coltura non specializzata (Art. 20.4 PdR)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA BERTACCHI 15

**AMBIENTE MULTIUSO**

DI CUI AL PUNTO A

**ambiente multiuso** a CASTIONE ANDEVENNO Via Bertacchi 15, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare in Via Bertacchi 15, adibita ad appartamento posta al piano seminterrato di fabbricato isolato libero su tre lati costituito da più unità immobiliari avente accesso da area pertinenziale comune, costituito da in

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 337 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: cortile comune e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	126,00	x	100 %	=	126,00
<b>Totale:</b>	<b>126,00</b>				<b>126,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 900,00 = **113.400,00**  
RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 113.400,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 113.400,00

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA BERTACCHI 15

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CASTIONE ANDEVENNO Via Bertacchi 15, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vano autorimessa a piano seminterrato costituita da unico vano, realizzata ai sensi della Legge 122 del 24/03/1989 (Legge Tognoli) quale autorimessa pertinenziale agli appartamenti distinti con le particelle 337 subb. UNO, DUE, TRE e SETTE.

Si precisa che nei confronti di detta autorimessa è costituito vincolo di pertinenzialità a favore dei quattro appartamenti compresi nello stesso stabile, stipulato con atto notaio Schiantarelli del 06/11/1999 rep. 66947 rep. trascritto a Sondrio il 19/11/1999, in forza del quale è stabilito che l'autorimessa è pertinenza degli appartamenti distinti con i mappali 337 subalterni UNO-DUE-TRE e SETTE e che in quanto pertinenza non potrà essere ceduta separatamente dagli appartamenti stessi.

Si evidenzia pertanto che la piena proprietà dell particella 384 verrà trasferita unitamente all'appartamento distinto con il subalterno OTTO, al quale è proporzionalmente vincolata come pertinenzialità per la quota di 1/4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 384 (catasto fabbricati), zona censuaria U, classe 1, consistenza 112 mq, rendita 237,16 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bertacchi 15, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: corte mappale 337 cortile

L'intera autorimessa sviluppa un solo piano seminterrato e risulta edificata nel 1999.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 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:

#### 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	
autorimessa	120,00	x	100 %	=	120,00
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>120,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 500,00 = **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castione Andevenno, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 35/2022 E.I. attinente immobile nel medesimo fabbricato.

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	ambiente multiuso	126,00	0,00	113.400,00	113.400,00
B	box doppio	120,00	0,00	60.000,00	15.000,00

	<b>173.400,00 €</b>	<b>128.400,00 €</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: **€. 128.400,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 6.420,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 81,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.899,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 3

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

**A**esposizione a TEGLIO Via Vanoni , della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teggio, con accesso dall'area pedonale Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 9, consistenza 34 mq, rendita 633,90 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub. 2 sub. 3 altro mappale strada

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>34,00 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>€. 17.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

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:	€. 811,49
Millesimi condominiali:	39,58

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. C.E. 12/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

Concessione edilizia N. C.E. 390/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne in variante alla C.E. 12/84 , presentata il 11/12/1990 con il n. 9528 di protocollo, rilasciata il 12/11/1991 con il n. 9282 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **Auto. Edil. 194/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione cabina elettrica , presentata il 04/05/1993, rilasciata il 01/07/1994 con il n. 5987 di protocollo

concessione edilizia N. **C.E.113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione piano terreno uso commerciale, presentata il 24/09/2002, rilasciata il 07/10/2002 con il n. 11620 di protocollo, agibilità del 21/07/2003 con il n. 617 di protocollo

N. **SCIA 101/2013** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa cassette gas e rifacimento pavimentazione terrazzo , presentata il 24/07/2013 con il n. 7666 di protocollo, rilasciata il 22/01/2015 con il n. 617 di protocollo

SCIA in variante alla SCIA 101/2013 N. **SCIA 88/2017** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa cassette gas , presentata il 12/05/2017 con il n. 4873 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA VANONI

**ESPOSIZIONE**  
DI CUI AL PUNTO A



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

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	esposizione	34,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				<b>17.000,00 €</b>	<b>17.000,00 €</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: **€. 17.000,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 1.700,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 811,49**

Riduzione per arrotondamento: **€. 488,51**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 14.000,00** stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 4

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

**A**esposizione a TEGLIO Via Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Tegliò, con accesso dall'area pedonale Via Vanoni, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 28 mq, rendita 52,03 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada sub. 4 e sub. 1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28,00 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>€. 14.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 20/07/2023 a Milano 6 ai nn. 9267 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 250,00 €/anno.

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 28, quantificato sulla base del valore Locativo di **4,5 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 1.500,00** .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

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:	€. 750,01
Millesimi condominiali:	34,13

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 12/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO VIA EZIO VANONI

### ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a TEGLIO Via Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall'area pedonale Via Vanoni, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 28 mq, rendita 52,03 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada sub. 4 e sub. 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
negozio	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato considerandolo come

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 500,00 = **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

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	esposizione	28,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</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: **€. 14.000,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 1.400,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 750,01**

Riduzione per arrotondamento: **€. 349,99**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 5

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

**A**esposizione a TEGLIO Via ezio Vanoni, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Toglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in legno, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 33 mq, rendita 61.525,00 Euro, indirizzo catastale: Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub. 5 ar ea comune sub. 3 e sub 2

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 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:	€. 16.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	10/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 20/07/2023 a Milano 6 ai nn. 9267 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 250,00 €/anno.

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 33, quantificato sulla base del valore Locativo di **4,5 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 1.780,00** .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

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>€. 832,34</b>
Millesimi condominiali:	<b>41.03</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

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

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

Concessione edilizia N. C.E. 12/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN TEGLIO VIA EZIO VANONI

## ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a TEGLIO Via ezio Vanoni, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in legno, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 33 mq, rendita 61.525,00 Euro, indirizzo catastale: Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub. 5 ar ea comune sub. 3 e sub 2

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
negozio	33,00	x	100 %	=	33,00

<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>	<b>33,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 500,00 = **16.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

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	esposizione	33,00	0,00	16.500,00	16.500,00
				<b>16.500,00 €</b>	<b>16.500,00 €</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: **€. 16.500,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 1.650,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 832,34
Riduzione per arrotondamento:	€. 17,66
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 6

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

**A** **esposizione** a TEGLIO Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra e sotterraneo di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in legno, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e sotterraneo , ha un'altezza interna di 2,90 e 2,60 .Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 261,02 Euro, indirizzo catastale: Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Vanoni, ingresso, sub. 4 e sub 2

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 8.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 20/07/2023 a Milano

6 ai nn. 9267 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 250,00 €/anno.

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 14, quantificato sulla base del valore Locativo di **4,5 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 750,00**.

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

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*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>€. 387,90</b>
Millesimi condominiali:	<b>20,61</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 12/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO EZIO VANONI

**ESPOSIZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a TEGLIO Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra e sotterraneo di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in legno, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e sotterraneo , ha un'altezza interna di 2,90 e 2,60 .Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 261,02 Euro, indirizzo catastale: Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via Vanoni, ingresso, sub. 4 e sub 2

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
negozio	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 600,00 = **8.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.400,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Sondrio,

osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

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	esposizione	14,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				<b>8.400,00 €</b>	<b>8.400,00 €</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: **€. 8.400,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 840,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 387,90**

Riduzione per arrotondamento: **€. 172,10**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 7

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

**A** esposizione a TEGLIO Via Vanoni, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Tegliò, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 a volta .Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 26 mq, rendita 484,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada sub. 9 strada

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26,00 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>€. 9.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*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>€. 725,72</b>
Millesimi condominiali:	<b>32.67</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

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

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

Concessione edilizia N. **C.E. 12/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO VIA VANONI

### ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a TEGLIO Via Vanoni, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50 a volta .Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 26 mq, rendita 484,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: strada sub. 9 strada

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------

negozio	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 350,00 = **9.100,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

##### 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	esposizione	26,00	0,00	9.100,00	9.100,00
				<b>9.100,00 €</b>	<b>9.100,00 €</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: €. 9.100,00

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

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 910,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 725,72

Riduzione per arrotondamento: €. 64,28

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 8

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

**A**esposizione a TEGLIO Via Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Toglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 28 mq, rendita 522,03 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub. 7 sub. 9 e strada

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 28,00 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: €. 14.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.500,00

Data della valutazione: 10/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

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

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

#### *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: €. 892,46

Millesimi condominiali: 34,81

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 12/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO VIA EZIO VANONI

**ESPOSIZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a TEGLIO Via Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 28 mq, rendita 522,03 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub. 7 sub. 9 e strada

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 500,00 = 14.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori

del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

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	esposizione	28,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</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: **€. 14.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 1.400,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 892,46**

Riduzione per arrotondamento: **€. 207,54**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

**LOTTO 9**

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

**A box doppio** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa non intonacato con pavimento in battuto di cemento con impianti elettrico.

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

- foglio 48 particella 415 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale , piano: Terra, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41,00 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>€. 26.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 120,00 €/anno.

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 48, quantificato sulla base del valore Locativo di **3,5 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 2.000,00**.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili **N. Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività N. **D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione C.I.L.A. in sanatoria: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.600,00 Tempi

necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA ROMA 60

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano autorimessa non intonacato con pavimento in battuto di cemento con impianti elettrico.

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

- foglio 48 particella 415 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale , piano: Terra, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
autorimessa privata	41,00	x	100 %	=	41,00
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>41,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 700,00 = **28.700,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 doppio	41,00	0,00	28.700,00	28.700,00
				<b>28.700,00 €</b>	<b>28.700,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.900,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 1.345,00** 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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 555,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 10

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

**A** appartamento a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano primo composto da ingresso corridoio, cucina, camera soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 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>€. 86.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 480,00€/anno..

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 54, quantificato sulla base del valore Locativo di **3,4(€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 2.200,00**.

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

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

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 intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili N. **Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività N. **D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA ROMA 60

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano primo composto da ingresso corridoio, cucina, camera soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.600,00 = **86.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.400,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teggio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,00	0,00	86.400,00	86.400,00
				<b>86.400,00 €</b>	<b>86.400,00 €</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: **€. 86.400,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.320,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 80,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 11

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

**A** appartamento a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano primo composto da ingresso corridoio, cucina, due camere soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,00 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>€. 107.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 480,00€/anno..

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 67, quantificato sulla base del valore Locativo di **3,4 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 2.700,00.** .

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili N. **Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività N. **D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA ROMA 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano primo composto da ingresso corridoio, cucina, due camere soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 1.600,00 = **107.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,00	0,00	107.200,00	107.200,00
				<b>107.200,00 €</b>	<b>107.200,00 €</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: **€. 107.200,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.360,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 340,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 12

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

**A** appartamento a TEGLIO Vuia Roma 60, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano secondo composto da ingresso corridoio, cucina, due camere soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **66,00 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: **€. 105.600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

Data della valutazione: **10/09/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 480,00€/anno..

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 66, quantificato sulla base del valore Locativo di 3,4 (€/mq x mese) dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 2.690,00**.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili N. **Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività N. **D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VUIA ROMA 60

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TEGLIO Vuia Roma 60, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano secondo composto da ingresso corridoio, cucina, due camere soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 1.600,00 = **105.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 105.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 105.600,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,00	0,00	105.600,00	105.600,00

	<b>105.600,00 €</b>	<b>105.600,00 €</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: **€. 105.600,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.280,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 320,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 13

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

**A** appartamento a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano secondo composto da ingresso corridoio, cucina, camera soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 52 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **52,00 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: **€. 83.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.000,00**

Data della valutazione: **10/09/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 480,00€/anno..

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 52, quantificato sulla base del valore Locativo di 3,4(€/mq x mese) dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a € 2.100,00.

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

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili **N. Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività **N. D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA ROMA 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano secondo composto da ingresso corridoio, cucina, camera soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 52 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.600,00 = **83.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,00	0,00	83.200,00	83.200,00
				<b>83.200,00 €</b>	<b>83.200,00 €</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: **€. 83.200,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.160,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

**LOTTO 14**

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

**A** appartamento a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano terzo composto da ingresso corridoio, cucina, due camere, soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 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>€. 105.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 480,00€/anno..

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 66, quantificato sulla base del valore Locativo di **3.4 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 2.700,00**.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*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 intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili **N. Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia **N. Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività **N. D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA ROMA 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano terzo composto da ingresso corridoio, cucina, due camere, soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 1.600,00 = **105.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				<b>105.600,00 €</b>	<b>105.600,00 €</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: **€. 105.600,00**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.280,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 320,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 15

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

**A** appartamento a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano terzo composto da ingresso corridoio, cucina, camera soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 51,00 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: € 81.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 77.500,00

Data della valutazione: 10/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 12/07/2023 a Milano 6 ai nn. 8816 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 480,00€/anno..

Si evidenzia che la valutazione viene effettuata tenendo in considerazione che il canone di locazione, sottostimato ed inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, rende il contratto verosimilmente inopponibile alla procedura.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 51, quantificato sulla base del valore Locativo di **3,4 (€/mq x mese)** dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a € 2.000,00.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili N. **Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività N. **D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TEGLIO VIA ROMA 60

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TEGLIO Via Roma 60, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a piano terzo composto da ingresso corridoio, cucina, camera soggiorno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 415 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 60, piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
appartamento	51,00	x	100 %	=	51,00
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>				<b>51,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 1.600,00 = **81.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.600,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,00	0,00	81.600,00	81.600,00

	81.600,00 €	81.600,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 81.600,00

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

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 4.080,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 20,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 16

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

**A** **terreno residenziale** a TEGLIO Via, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno residenziale utilizzato a parcheggio, posto all'interno del centro storico.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 340, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: mappali 57, 99 e 60 terreno a destinazione servizi

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 340,00 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: €. 68.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.000,00

Data della valutazione: 10/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

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

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2005), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 96645/3013/ di repertorio, trascritto il 11/01/2006 a Sondrio ai nn. 471/356

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Ostra per esecuzione lavori edili N. **Nulla osta 33/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato abitazione , presentata il 24/03/1963 con il n. 2687/1963 di protocollo, rilasciata il 10/05/1963, agibilità del 30/03/1965 con il n. 2687 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **Nulla Osta 4799/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 21/08/1976 con il n. 4799 di protocollo, rilasciata il 11/11/1976, agibilità del 06/06/1978 con il n. 3395 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottotetto

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione edilizia 67/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori manutenzione straordinaria fabbricato rifacimento tetto e facciate, presentata il 19/02/1999 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 4457 di protocollo

Denuncia Inizio attività N. **D.I.A. 293 del 19/09/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne sistemazione corpo scale, presentata il 19/09/2000 con il n. 11067 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 75/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento serramenti esterni fabbricato, presentata il 23/02/2001 con il n. 2544 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

**BENI IN TEGLIO VIA**

## TERRENO RESIDENZIALE

### DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a TEGLIO Via, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno residenziale utilizzato a parcheggio, posto all'interno del centro storico.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 340, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: mappali 57, 99 e 60 terreno a destinazione servizi

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
terreno residenziale usoparcheggio	340,00	x	100 %	=	340,00
<b>Totale:</b>	<b>340,00</b>				<b>340,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,00 x 200,00 = **68.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	340,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				<b>68.000,00 €</b>	<b>68.000,00 €</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: **€. 68.000,00**

**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: **€. 68.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 17

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

**A** terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1040, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 68, 70, 71, 159, 567 160

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

**B** terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 630, deduzione 0,65, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: particelle 535, strada, 638, 62, 152

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

**C** terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **4.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4830, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 4,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 6, 12 strada, 14, 27

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

**D** terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **568,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 710, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada, particelle 227 e 226

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.068,00 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:	€. 11.367,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data della valutazione:	10/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2006), con atto stipulato il 29/12/2006 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 100524 di repertorio, trascritto il 09/01/2007 a Sondrio ai nn. 502/434. Il titolo è riferito solamente a foglio 28 particelle 69 e 536

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 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 TEGLIO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TEGLIO, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1040, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 68, 70, 71, 159, 567 160

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
<b>Totale:</b>	<b>1.040,00</b>				<b>1.040,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.040,00 x 4,00 = **4.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.160,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.160,00**

BENI IN TEGLIO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a TEGLIO, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 630, deduzione 0,65, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: particelle 535, strada, 638, 62, 152

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
seminativo	630,00	x	100 %	=	630,00
<b>Totale:</b>	<b>630,00</b>				<b>630,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 4,00 = **2.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.520,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.520,00**

BENI IN TEGLIO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a TEGLIO, della superficie commerciale di **4.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 4830, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 4,49 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: particelle 6, 12 strada, 14, 27

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Bosco	4.830,00	x	100 %	=	4.830,00
<b>Totale:</b>	<b>4.830,00</b>				<b>4.830,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.830,00 x 0,50 = **2.415,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.415,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.415,00**

BENI IN TEGLIO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a TEGLIO, della superficie commerciale di **568,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 710, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: strada, particelle 227 e 226

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	710,00	x	80 %	=	568,00
<b>Totale:</b>	<b>710,00</b>				<b>568,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 568,00 x 4,00 = **2.272,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.272,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.272,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.040,00	0,00	4.160,00	4.160,00
B	terreno agricolo	630,00	0,00	2.520,00	2.520,00
C	terreno agricolo	4.830,00	0,00	2.415,00	2.415,00
D	terreno agricolo	568,00	0,00	2.272,00	2.272,00
				<b>11.367,00 €</b>	<b>11.367,00 €</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: €. 11.367,00

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 367,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 18

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

**A** terreno agricolo a BIANZONE, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe bosco, superficie 540, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 147, 335, 334, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco ,

**B** terreno agricolo a BIANZONE, della superficie commerciale di **590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 590, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 317, 246, e 247

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

**C** terreno agricolo a BIANZONE, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 290, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 287, 266, 317 e 267

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

**D** terreno agricolo a BIANZONE, della superficie commerciale di **930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 930, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 268. 317, 267, 270

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.770,00 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>€. 18.002,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

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

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto donazione , con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1643/424 di repertorio, registrato il 10/01/1991 a Sondrio ai nn. 25 vol. IV, trascritto il 15/01/1991 a Sondrio ai nn. 590/516

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zona agricola

## 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 BIANZONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BIANZONE, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe bosco, superficie 540, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: particelle 147, 335, 334, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Bosco ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
bosco	540,00	x	100 %	=	540,00
<b>Totale:</b>	<b>540,00</b>				<b>540,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 540,00 x 0,30 = **162,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162,00**

BENI IN BIANZONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a BIANZONE, della superficie commerciale di **590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 590, reddito agrario

2,89 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:  
particelle 317, 246, e 247

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
vigneto	590,00	x	100 %	=	590,00
<b>Totale:</b>	<b>590,00</b>				<b>590,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 590,00 x 8,00 = **4.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.720,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.720,00**

BENI IN BIANZONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a BIANZONE, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 290, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:  
particelle 287, 266, 317 e 267

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
vigneto	710,00	x	100 %	=	710,00
<b>Totale:</b>	<b>710,00</b>				<b>710,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 710,00 x 8,00 = **5.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.680,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.680,00**

BENI IN BIANZONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a BIANZONE, della superficie commerciale di **930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 930, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: particelle 268. 317, 267, 270

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
vigneto	930,00	x	100 %	=	930,00
<b>Totale:</b>	<b>930,00</b>				<b>930,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 930,00 x 8,00 = **7.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.440,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.440,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Bianzone, agenzie: Tirano

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	540,00	0,00	162,00	162,00
B	terreno agricolo	590,00	0,00	4.720,00	4.720,00
C	terreno agricolo	710,00	0,00	5.680,00	5.680,00
D	terreno agricolo	930,00	0,00	7.440,00	7.440,00

	18.002,00 €	18.002,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.002,00

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

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e €. 0,00 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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 2,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 19

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

**A** a CASTIONE ANDEVENNO Via Moroni, della superficie commerciale di **2.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo costituente giardino regresso di fabbricato residenziale

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe prato , superficie 685, reddito dominicale 4,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: 86, 329, 88, 107
- foglio 25 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1140, reddito dominicale 7,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: 108, 86, 87, 337 • foglio 25 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1085, reddito dominicale 7,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: 108, 337, 112, 321

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.910,00 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>€. 32.010,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, con atto stipulato il 16/11/1991 a firma di notaio Laurini ai nn. 5388/1170 di repertorio, trascritto il 30/04/2024 a Sondrio ai nn. 11280/9361

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **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 CASTIONE ANDEVENNO VIA MORONI**

**DI CUI AL PUNTO A**

a CASTIONE ANDEVENNO Via Moroni, della superficie commerciale di **2.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo costituente giardino retrocesso di fabbricato residenziale

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe prato , superficie 685, reddito dominicale 4,78 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: 86, 329, 88, 107 ● foglio 25 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1140, reddito dominicale 7,95 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: 108, 86, 87, 337
- foglio 25 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1085, reddito dominicale 7,56 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: 108, 337, 112, 321

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	2.910,00	x	100 %	=	2.910,00
<b>Totale:</b>	<b>2.910,00</b>				<b>2.910,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.910,00 x 11,00 = **32.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.010,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.010,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castione Andevenno, agenzie: Sondrio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		2.910,00	0,00	32.010,00	32.010,00
				<b>32.010,00 €</b>	<b>32.010,00 €</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: **€. 32.010,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 20

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

**A** terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 310, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 2,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 303, strada 305 strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

**C** terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 300, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 131, 103, 133 e 134

**D** terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 390, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 176, 178, 179, 180, 184

**E** terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 280, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: particelle 304, strada, 629 e 307

**F** terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2,5, reddito agrario

1,68 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze:  
particelle 132, 103, 110 e 138

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

**I terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 628 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 70, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
304, strada, 629, 307

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.600,00 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>€. 10.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/04/2002 a firma di notaio Schiantarelli ai nn. 79216 di repertorio, trascritto il 10/04/2002 a Sondrio ai nn. 5585/4693.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 mappale 107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/07/1991 a firma di notaio Dello Iacono ai nn. 119257 di repertorio, trascritto il 03/08/1991 a Sondrio ai nn. 7512/6238.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 particelle 147 e 133

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/11/1990 a firma di Notaio Laurini ai nn. 1110 di repertorio, trascritto il 01/12/1990 a Sondrio ai nn. 10462/8489.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 particella 109

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intero, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/11/1991 a firma di notaio Laurini ai nn. 5388 di repertorio, trascritto il 11/12/1991 a Sondrio ai nn. 11280/9361.

Il titolo è riferito solamente a foglio 17 particelle 304 foglio 25 particelle 87, 32 e 183

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 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 CASTIONE ANDEVENNO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 310, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 2,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 303, strada 305 strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
vigneto	310,00	x	100 %	=	310,00
<b>Totale:</b>	<b>310,00</b>				<b>310,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,00 x 6,50 = **2.015,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.015,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.015,00**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 300, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: particelle 131, 103, 133 e 134

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 6,50 = **1.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.950,00**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 390, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 176, 178, 179, 180, 184

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
prato	390,00	x	100 %	=	390,00
<b>Totale:</b>	<b>390,00</b>				<b>390,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 390,00 x 6,50 = **2.535,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.535,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.535,00**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 280, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze: particelle 304, strada, 629 e 307

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	280,00	x	100 %	=	280,00
<b>Totale:</b>	<b>280,00</b>				<b>280,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,00 x 6,50 = **1.820,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.820,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.820,00**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2,5, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze: particelle 132, 103, 110 e 138

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	250,00	x	100 %	=	250,00
<b>Totale:</b>	<b>250,00</b>				<b>250,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,00 x 6,50 = **1.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.625,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.625,00**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO J

**terreno agricolo** a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 628 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 70, reddito dominicale 0,33 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** 304, strada, 629, 307

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
prato	70,00	x	100 %	=	70,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>70,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 6,50 = **455,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 455,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 455,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castione Andevenno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	310,00	0,00	2.015,00	2.015,00
C	terreno agricolo	300,00	0,00	1.950,00	1.950,00
D	terreno agricolo	390,00	0,00	2.535,00	2.535,00
E	terreno agricolo	280,00	0,00	1.820,00	1.820,00
F	terreno agricolo	250,00	0,00	1.625,00	1.625,00
J	terreno agricolo	70,00	0,00	455,00	455,00
				<b>10.400,00 €</b>	<b>10.400,00 €</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: **€. 10.400,00**

**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: **€. 10.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

## LOTTO 21

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

**A**esposizione a TEGLIO Via Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 21 mq, rendita 39.153,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altre proprietà da tre lati e strada

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 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>€. 6.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+9 , stipulato il 04/07/2023, con scadenza il 30/06/2032, registrato il 20/07/2023 a Milano 6 ai nn. 9267 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 250,00 €/anno. Si evidenzia::

- a) che il conduttore è coniuge del locatore esecutato;
- b) che il canone di locazione risulta inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo e la stima viene effettuata considerando la non opponibilità del contratto in essere.

Vale evidenziare, al riguardo, che il canone di locazione dell'unità immobiliare in esame, della superficie di mq 21, quantificato sulla base del valore Locativo di 4,5 (€/mq x mese) dedotto dagli indici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate individuata un canone di locazione annuo minimo non inferiore a **€ 1.100,00** .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2020 a firma di Tribunale Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614/793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Condanna pronunciata dal Tribunale di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale Milano , trascritta il 06/12/2023 a Sondrio ai nn. 14509/12133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

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:	€. 544,35
Millesimi condominiali:	25,39

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intera, in forza di decreto trasferimento Tribunale di Sondrio, con atto stipulato il 08/11/2001 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1223/2001 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Sondrio ai nn. 129868/10501

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 12/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 15/04/1985 con il n. prot. 4363 di protocollo, rilasciata il 24/07/1985

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 28 del 24/07/2013, l'immobile ricade in zona centro storico. L'immobile è vincolato con Decreto apposto dal Ministero per i beni Culturali ed Ambientali ai sensi del D.lgs N 42/2004 e s.m.i. . L'immobile di interesse particolarmente importante, Decreto Trascritto alla Conservatoria di Sondrio in data 29.gennaio.1982 ai Num. 722/617. L'immobile vincolato ai sensi del D.M. 22.06.1992 pubblicato in G.U. n° 186 del 25/07/1962 (centro storico di Teglio)

## 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 TEGLIO VIA EZIO VANONI

## ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a TEGLIO Via Ezio Vanoni, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare destinata a superficie commerciale. sita nel centro storico di Teglio, con accesso dall' cortile interno pedonale da Via dell'Arco, posta a piano terra di edificio di interesse storico culturale vincolato.. pavimenti in pietra, soffitto a volta pareti intonacate a civile completo di impianto elettrico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 205 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 21 mq, rendita 39.153,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altre proprietà da tre lati e strada

---

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
negozio	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 300,00 = **6.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: Tirano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: esito della vendita giudiziaria 58/2017 E.I. attinente immobile simile.

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	esposizione	21,00	0,00	6.300,00	6.300,00
				<b>6.300,00 €</b>	<b>6.300,00 €</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: **€. 6.300,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 544,35**

Riduzione per arrotondamento: **€. 255,65**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.500,00**  
data 26/08/2025

il tecnico incaricato  
Sergio Cabassi