Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA RONCAROLO

CUSTODE:

AVV. POLINELLI SILVIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANGELO PAGANONI

CF:PGNNGL70H13I829E
con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 13
telefono: 0342212831
email: paganoni2703@gmail.com
PEC: angelo.paganoni@geopec.it

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **159,03** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ubicato al piano terra è così composto:

- una porzione a cui accede dal vano scale il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina-soggiorno, una camera, un disimpegno e un bagno. Le finiture e gli impianti sono ordinari; la superficie calpestabile interna è pari a mq 57, mentre il balcone è circa mq 7,50.

- una porzione a cui accede dal camminamento principale adiacente alla strada comunale, il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina- soggiorno, una camera, un piccolo disimpegno e un bagno. Le finiture e gli impianti sono ordinari. la superficie calpestabile interna è pari a mq 39.

Rispetto alla planimetria catastale il cui sub individua una sola unità immobiliare, l'appartamento risulta suddiviso quindi in 2 parti ad uso abitativo.

Il riscaldamento dell'edificio avviene attraverso un generatore di calore a gasolio che produce acqua calda per i caloriferi a servizio dei tre appartamenti.

Durante il periodo estivo (quando la caldaia è spenta) l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.

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

- foglio 27 particella 64 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 188, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Valchiosa, piano: TERRA E SECONDO PIANO SEMINTERRATO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

B **posto auto** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,37** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare è così composta in base alla superficie netta:

- un posto auto e piccolo bagno annesso per un totale di circa mq 17 calpestabili a cui si accede dal corsello del garage comune a tutti i subb.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq,

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: PRIMO PIANO SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.
C **sottotetto non abitabile** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,99** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sottotetto si accede attraverso il vano scale comune a tutti i subb.

Come la planimetria catastale si accede attraverso il corridoio comune a tutti i subb. (la delimitazione è avvenuta senza manufatti divisori)

Il sottotetto è privo di finestre verticali, ma è illuminato da 1 lucernario /accesso e sono ben evidenti rinforzi strutturali in cemento armato e legno che sostengono la struttura principale e secondaria del tetto

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

- foglio 27 particella 64 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 12,88 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: TERZO PIANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.
D **BCNC** a TIRANO VIA VALCHIOSA per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PARTI DI EDIFICIO (corsello di accesso ai posti auto, lavanderia, centrale termica, serbatoio del gasolio, locale intercapedine, vano scala, corte esterna al piano terra, corridoio nel sottotetto) COMUNI A TUTTI I SUBB.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - LAVANDERIA / DEPOSITO COMUNE A TUTTI
- foglio 27 particella 64 sub. 17 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE CATASTALE EDIFICIO
  CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA
- foglio 27 particella 64 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 16
  BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUBB
- foglio 27 particella 64 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AL GARAGE

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

- foglio 27 particella 64 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CENTRALE TERMICA, DEPOSITO SERBATOIO DEL GASOLIO, LOCALE INTERCAPEDINE
- foglio 27 particella 64 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE PLANIMETRIE VANO SCALE
  BCNC - VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBB

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**207,93 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 261.863,57**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 261.863,57**
Data della valutazione:	**05/10/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto.
La porzione adiacente il vano scale è occupata da una persona.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure storiche e ispezioni ipotecarie, corfermano la relazione ipotecaria del Geom. Alberto Boselli. Il tutto allegato alla procedura.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

pignoramento, stipulata il 01/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 649 di repertorio, registrata il 01/10/2020 a SONDRIO , trascritta il 28/10/2020 a SONDRIO ai nn. 8279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

La struttura di sostegno del tetto è stata eseguita mediante pilastri in cemento armato, l'armatura principale e secondaria del tetto è in legno, il perimetro del sottotetto è stato realizzato anche mediante cordonatura in cemento armato e si rilevano inoltre 3 lucernari, avente funzione di accesso alla copertura per eventuale manutenzione.

N.B.: Per poter accedere al vano garage tramite veicolo è indispensabile transitare sul mappale 66 che è di proprietà degli esecutati.

Tale mappale non è citato nell'atto di pignoramento.

Anche il mappale 63, con accesso pedonale, è di loro proprietà ma non è stato citato nell'atto di pignoramento.

I mappali 63, 65 e 66 hanno anche una funzione di accesso per eventuali manutenzioni straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi visure storiche, ispezioni ipotecarie e certificati notarili allegati alla procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

Dal Comune di Tirano sono state ricevute solamente le pratiche del 1981 e del 1985 che riguardano la ristrutturazione dell'edificio.

In mancanza di altri titoli, si ipotizza che l'edificio sia stato edificato tra il 1942 e il 1967, in assenza di strumento urbanistico (PRG).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 135/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO DELLA STRUTTURA, presentata il 12/09/1981 con il n. 135 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982, agibilità del 25/05/1988 con il n. 5467 di protocollo

VARIANTE ALLA 135/1981 **N. 77/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIAZIONE DIVISORI INTERNI, presentata il 02/05/1985 con il n. 77 di protocollo, rilasciata il 03/05/1985, agibilità del 25/05/1988 con il n. 5467 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLO/BOSCHIVA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole differenze nell'intercapedine interrata adiacente il piano seminterrato (normativa di riferimento: dpr 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: idoneo titolo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica presso SUE di Tirano: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.
L'importo previsto per la pratica è pari a 1/3 in quanto si tratta di un BCNC appartenente ai 3 lotti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **159,03** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ubicato al piano terra è così composto:

- una porzione a cui accede dal vano scale il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina-soggiorno, una camera, un disimpegno e un bagno. Le finiture e gli impianti sono ordinari; la superficie calpestabile interna è pari a mq 57, mentre il balcone è circa mq 7,50.

- una porzione a cui accede dal camminamento principale adiacente alla strada comunale, il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina- soggiorno, una camera, un piccolo disimpegno e un bagno. Le finiture e gli impianti sono ordinari. la superficie calpestabile interna è pari a mq 39.

Rispetto alla planimetria catastale il cui sub individua una sola unità immobiliare, l'appartamento risulta suddiviso quindi in 2 parti ad uso abitativo.

Il riscaldamento dell'edificio avviene attraverso un generatore di calore a gasolio che produce acqua calda per i caloriferi a servizio dei tre appartamenti.

Durante il periodo estivo (quando la caldaia è spenta) l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.

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

- foglio 27 particella 64 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 188, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Valchiosa, piano: TERRA E SECONDO PIANO SEMINTERRATO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	137,15	x	103 %	=	141,26
BALCONI	7,54	x	25 %	=	1,89
CANTINA	57,60	x	22,5 %	=	12,96
PARTE COMUNE ACCESSO CANTINE	13,00	x	22,5 %	=	2,93
Totale:	**215,29**				**159,03**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,03	x	1.300,00	=	**206.744,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 206.744,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 206.744,85**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,37** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare è così composta in base alla superficie netta:

- un posto auto e piccolo bagno annesso per un totale di circa mq 17 calpestabili a cui si accede dal corsello del garage comune a tutti i subb.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO 1.Identificazione catastale:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

- foglio 27 particella 64 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: PRIMO PIANO SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTAlegale.net

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
GARAGE	20,54	x	45,6 %	=	9,37
Totale:	**20,54**				**9,37**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

Valore superficie principale:	9,37	x	1.200,00	=	**11.239,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.239,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.239,49**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO C

sottotetto non abitabile a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,99** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sottotetto si accede attraverso il vano scale comune a tutti i subb.

Come la planimetria catastale si accede attraverso il corridoio comune a tutti i subb. (la delimitazione è avvenuta senza manufatti divisori)

Il sottotetto è privo di finestre verticali, ma è illuminato da 1 lucernario /accesso e sono ben evidenti rinforzi strutturali in cemento armato e legno che sostengono la struttura principale e secondaria del tetto

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

- foglio 27 particella 64 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 12,88 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: TERZO PIANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

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
SOTTOTETTO	37,00	x	27 %	=	9,99
Totale:	**37,00**				**9,99**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,99	x	1.200,00	=	**11.988,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.988,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.988,00**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

BCNC - PARTI COMUNI -

DI CUI AL PUNTO D

BCNC a TIRANO VIA VALCHIOSA per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PARTI DI EDIFICIO (corsello di accesso ai posti auto, lavanderia, centrale termica,

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

serbatoio del gasolio, locale intercapedine, vano scala, corte esterna al piano terra, corridoio nel sottotetto) COMUNI A TUTTI I SUBB.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - LAVANDERIA / DEPOSITO COMUNE A TUTTI
- foglio 27 particella 64 sub. 17 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE CATASTALE EDIFICIO
  CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA
- foglio 27 particella 64 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 16
  BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUBB
- foglio 27 particella 64 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AL GARAGE
- foglio 27 particella 64 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CENTRALE TERMICA, DEPOSITO SERBATOIO DEL GASOLIO, LOCALE INTERCAPEDINE
- foglio 27 particella 64 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE PLANIMETRIE VANO SCALE
  BCNC - VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBB

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

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
BCNC - corsello di accesso ai garage	18,33	x	40 %	=	7,33
BCNC - lavanderia / deposito	4,67	x	40 %	=	1,87
BCNC - vano scale	34,00	x	36 %	=	12,24
BCNC - CORTE ESTERNA	54,67	x	4,55 %	=	2,49

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO	3,00	x	31 %	=	0,93
CT, deposito e intercapedine	13,00	x	36 %	=	4,68
Totale:	**127,67**				**29,54**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superficie lorde sono state suddivise in 3 parti, tanti quanti sono i lotti generati. In tal modo il valore dei BCNC si è distribuito sui lotti.

Tale valore, idoneamente ragguagliato in base alle destinazioni, si moltiplica per il valore medio di mercato di Euro/mq 1100

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,54	x	1.100,00	=	**32.491,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.491,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.491,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella determinazione dei prezzo medio di mercato si sono valutati i parametri della zona, facendo riferimento a OMI, (valori €/mq da 900 a € 1650) Borsino Immobiliare di Tirano e Agenzie Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TIRANO, agenzie: TIRANO, osservatori del mercato immobiliare TIRANO, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE RIFERITO A TIRANO

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):

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	159,03	0,00	206.744,85	206.744,85
B	posto auto	9,37	0,00	11.239,49	11.239,49
C	sottotetto non abitabile	9,99	0,00	11.988,00	11.988,00
D	BCNC - PARTI COMUNI -	29,54	0,00	32.491,23	32.491,23
				262.463,57 €	**262.463,57 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il lotto 1 così come è stato configurato non è divisibile in quanto l'unità abitativa è stata integrata da: un posto auto, una soffitta ad uso esclusivo. I beni comuni non censibili sono indivisibili, pertanto sono assegnati al lotto 1 in comproprieta'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.863,57**

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: **€. 261.863,57**

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **149,82** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ubicato al piano primo è così composto:

- si accede dal vano scale il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina- soggiorno, 3 camere, un disimpegno e due bagni. Le finiture e gli impianti sono ordinari; la superficie calpestabile interna è pari a mq 94,80, mentre i balconi sono circa mq 37.

Come la planimetria catastale il cui sub individua una sola unità immobiliare con annessa cantina/ripostiglio.

Il riscaldamento dell'edificio avviene attraverso un generatore di calore a gasolio che produce acqua calda per i caloriferi a servizio dei tre appartamenti.

Durante il periodo estivo (quando la caldaia è spenta) l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.

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

- foglio 27 particella 64 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 188, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: PIANO PRIMO E SECONDO PIANO INTERRATO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

B **posto auto** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **10,03** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare è così composta:

- un garage di mq. 17 a cui si accede dal corsello comune a tutti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: PRIMO PIANO SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

ristrutturato nel 1985.

C **sottotetto non abitabile** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,90** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sottotetto si accede attraverso il vano scale comune a tutti i subb.

Come la planimetria catastale si accede attraverso il corridoio comune a tutti i subb. (la delimitazione è avvenuta senza manufatti divisori)

Il sottotetto è privo di finestre verticali, ma è illuminato da 1 lucernario /accesso e sono ben evidenti rinforzi strutturali in cemento armato e legno che sostengono la struttura principale e secondaria del tetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 19 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 29 mq, rendita 12,88 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

D

BCNC a TIRANO VIA VALCHIOSA per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PARTI DI EDIFICIO (corsello di accesso ai posti auto, lavanderia, centrale termica, serbatoio del gasolio, locale intercapedine, vano scala, corte esterna al piano terra, corridoio nel sottotetto) COMUNI A TUTTI I SUBB.

Identificazione catastale:

foglio 27 particella 64 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
BCNC - LAVANDERIA / DEPOSITO COMUNE A TUTTI

foglio 27 particella 64 sub. 17 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: T, intestato a ESECUTATI, derivante da VARIAZIONE CATASTALE EDIFICIO
CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA

foglio 27 particella 64 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: 3, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 16
BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUBB

foglio 27 particella 64 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
BCNC - CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AL GARAGE

foglio 27 particella 64 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
BCNC - CENTRALE TERMICA, DEPOSITO SERBATOIO DEL GASOLIO, LOCALE INTERCAPEDINE

foglio 27 particella 64 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a ESECUTATI, derivante da COSTITUZIONE PLANIMETRIE VANO SCALE
BCNC - VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBB

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**199,29 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 250.574,13**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 250.574,13**
Data della valutazione:	**05/10/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure storiche e ispezioni ipotecarie, corfermano la relazione ipotecaria del Geom. Alberto Boselli. Il tutto allegato alla procedura.

STAlegale.net

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 649 di repertorio, registrata il 01/10/2020 a SONDRIO , trascritta il 28/10/2020 a SONDRIO ai nn. 8279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.
Da ispezione ipotecaria, non risulta un immobile pignorato, come però definito dal verbale di pignoramento

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

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

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

La struttura di sostegno del tetto è stata eseguita mediante pilastri in cemento armato, l'armatura principale e secondaria del tetto è in legno, il perimetro del sottotetto è stato realizzato anche mediante cordonatura in cemento armato e si rilevano inoltre 3 lucernari, avente funzione di accesso alla copertura per eventuale manutenzione.

N.B.: Per poter accedere al vano garage tramite veicolo è indispensabile transitare sul mappale 66 che è di proprietà degli esecutati.

Tale mappale non è citato nell'atto di pignoramento.

Anche il mappale 63, con accesso pedonale, è di loro proprietà ma non è stato citato nell'atto di pignoramento.

I mappali 63, 65 e 66 hanno anche una funzione di accesso per eventuali manutenzioni straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Comune di Tirano sono state ricevute solamente le pratiche del 1981 e del 1985 che riguardano la ristrutturazione dell'edificio.

In mancanza di altri titoli, si ipotizza che l'edificio sia stato edificato tra il 1942 e il 1967, in assenza di strumento urbanistico (PRG).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 135/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO DELLA STRUTTURA, presentata il 12/09/1981 con il n. 135 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982, agibilità del 25/05/1988 con il n. 5467 di protocollo

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

VARIANTE ALLA 135/1981 **N. 77/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIAZIONE DIVISORI INTERNI, presentata il 02/05/1985 con il n. 77 di protocollo, rilasciata il 03/05/1985, agibilità del 25/05/1988 con il n. 5467 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLO/BOSCHIVA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole differenze nell'intercapedine interrata adiacente al garage
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Idoneo titolo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica presso SUE di Tirano: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.
L'importo previsto per la pratica è pari a 1/3 in quanto si tratta di un BCNC appartenente ai 3 lotti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **149,82** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ubicato al piano primo è così composto:

- si accede dal vano scale il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina- soggiorno, 3 camere, un disimpegno e due bagni. Le finiture e gli impianti sono ordinari; la superficie calpestabile interna è pari a mq 94,80, mentre i balconi sono circa mq 37.

Come la planimetria catastale il cui sub individua una sola unità immobiliare con annessa cantina/ripostiglio.

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

Il riscaldamento dell'edificio avviene attraverso un generatore di calore a gasolio che produce acqua calda per i caloriferi a servizio dei tre appartamenti.

Durante il periodo estivo (quando la caldaia è spenta) l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.

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

- foglio 27 particella 64 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 188, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: PIANO PRIMO E SECONDO PIANO INTERRATO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media

esposizione: al di sopra della media

luminosità: al di sopra della media

panoramicità: nella 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
APPARTAMENTO	137,15	x	97 %	=	133,04
BALCONI	37,00	x	25 %	=	9,25
CANTINA	20,50	x	22,5 %	=	4,61
PARTE COMUNE ACCESSO CANTINE	13,00	x	22,5 %	=	2,93
Totale:	**207,65**				**149,82**

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	149,82	x	1.300,00	=	**194.769,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.769,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.769,90**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **10,03** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare è così composta:

- un garage di mq. 17 a cui si accede dal corsello comune a tutti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: PRIMO PIANO SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella 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
GARAGE	22,00	x	45,6 %	=	10,03
Totale:	**22,00**				**10,03**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,03	x	1.200,00	=	**12.038,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.038,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.038,40**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO C

sottotetto non abitabile a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,90** mq per la

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sottotetto si accede attraverso il vano scale comune a tutti i subb.

Come la planimetria catastale si accede attraverso il corridoio comune a tutti i subb. (la delimitazione è avvenuta senza manufatti divisori)

Il sottotetto è privo di finestre verticali, ma è illuminato da 1 lucernario /accesso e sono ben evidenti rinforzi strutturali in cemento armato e legno che sostengono la struttura principale e secondaria del tetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 19 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 29 mq, rendita 12,88 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

EASTAlegale.net

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	buono
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
SOTTOTETTO	36,65	x	27 %	=	9,90
Totale:	**36,65**				**9,90**

VALUTAZIONE:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,90	x	1.200,00	=	**11.874,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.874,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.874,60**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

BCNC - PARTI COMUNI -

DI CUI AL PUNTO D

BCNC a TIRANO VIA VALCHIOSA per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PARTI DI EDIFICIO (corsello di accesso ai posti auto, lavanderia, centrale termica, serbatoio del gasolio, locale intercapedine, vano scala, corte esterna al piano terra, corridoio nel sottotetto) COMUNI A TUTTI I SUBB.

Identificazione catastale:

foglio 27 particella 64 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
BCNC - LAVANDERIA / DEPOSITO COMUNE A TUTTI

foglio 27 particella 64 sub. 17 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: T, intestato a ESECUTATI, derivante da VARIAZIONE CATASTALE EDIFICIO
CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA

foglio 27 particella 64 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: 3, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 16
BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUBB

foglio 27 particella 64 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S1, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
BCNC - CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AL GARAGE

foglio 27 particella 64 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a ESECUTATI, derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
BCNC - CENTRALE TERMICA, DEPOSITO SERBATOIO DEL GASOLIO, LOCALE

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

INTERCAPEDINE

foglio 27 particella 64 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a ESECUTATI, derivante da COSTITUZIONE PLANIMETRIE VANO SCALE
BCNC - VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBB

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

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
BCNC - corsello di accesso ai garage	18,33	x	40 %	=	7,33
BCNC - lavanderia / deposito	4,67	x	40 %	=	1,87
BCNC - vano scale	34,00	x	36 %	=	12,24
BCNC - corte esterna	54,67	x	4,55 %	=	2,49
BCNC - corridoio del sottotetto	3,00	x	31 %	=	0,93
CT, deposito e intercapedine	13,00	x	36 %	=	4,68
Totale:	**127,67**				**29,54**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superficie lorde sono state suddivise in 3 parti, tanti quanti sono i lotti generati. In tal modo il valore dei BCNC si è distribuito sui lotti.

Tale valore, idoneamente ragguagliato in base alle destinazioni, si moltiplica per il valore medio di mercato di Euro/mq 1100

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,54	x	1.100,00	=	**32.491,23**

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.491,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.491,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella determinazione dei prezzo medio di mercato si sono valutati i parametri della zona, facendo riferimento a OMI, (valori €/mq da 900 a € 1650) Borsino Immobiliare di Tirano e Agenzie Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TIRANO, agenzie: TIRANO, osservatori del mercato immobiliare TIRANO, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE RIFERITO A TIRANO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	149,82	0,00	194.769,90	194.769,90
B	posto auto	10,03	0,00	12.038,40	12.038,40
C	sottotetto non abitabile	9,90	0,00	11.874,60	11.874,60
D	BCNC - PARTI COMUNI -	29,54	0,00	32.491,23	32.491,23
				251.174,13 €	**251.174,13 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il lotto 2 così come è stato configurato non è divisibile in quanto l'unità abitativa è stata integrata da: un posto auto, una soffitta ad uso esclusivo. I beni comuni non censibili sono indivisibili, pertanto sono assegnati al lotto 2 in comproprieta'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 250.574,13**

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: **€. 250.574,13**

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **144,14** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ubicato al piano secondo è così composto:

- si accede dal vano scale il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina- soggiorno, 3 camere, un disimpegno e due bagni. Le finiture e gli impianti sono ordinari; la superficie calpestabile interna è pari a mq 96, mentre i balconi sono circa mq 31.

Come la planimetria catastale il cui sub individua una sola unità immobiliare.

Il riscaldamento dell'edificio avviene attraverso un generatore di calore a gasolio che produce acqua calda per i caloriferi a servizio dei tre appartamenti.

Durante il periodo estivo (quando la caldaia è spenta) l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.

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

- foglio 27 particella 64 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 188, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: SECONDO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

B **posto auto** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **24,85** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare è così composta:

- un garage di mq. 45 il cui pavimento è irregolare in terra battuta. Si accede dal corsello comune a tutti i subb. Inoltre vi è un accesso diretto con il deposito del gasolio la cui conformità alla legge sugli impianti (Decreto n 37/2008 e s.m.i.) va verificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: PRIMO PIANO SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

ristrutturato nel 1985.
C **sottotetto non abitabile** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,83** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sottotetto si accede attraverso il vano scale comune a tutti i subb.

Come la planimetria catastale si accede attraverso il corridoio comune a tutti i subb. (la delimitazione è avvenuta senza manufatti divisori)

Il sottotetto è privo di finestre verticali, ma è illuminato da 1 lucernario /accesso e sono ben evidenti rinforzi strutturali in cemento armato e legno che sostengono la struttura principale e secondaria del tetto

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

- foglio 27 particella 64 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 28 mq, rendita 12,44 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.
D **BCNC - PARTI COMUNI -** a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **29,54** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PARTI DI EDIFICIO (corsello di accesso ai posti auto, lavanderia, centrale termica, serbatoio del gasolio, locale intercapedine, vano scala, corte esterna al piano terra, corridoio nel sottotetto) COMUNI A TUTTI I SUBB.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AI POSTI AUTO
- foglio 27 particella 64 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - LAVANDERIA / DEPOSITO COMUNE A TUTTI
- foglio 27 particella 64 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CENTRALE TERMICA, DEPOSITO SERBATOIO DEL GASOLIO, LOCALE INTERCAPEDINE
- foglio 27 particella 64 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CENSIMENTO VANO SCALE
  BCNC - VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBB
- foglio 27 particella 64 sub. 17 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CENSIMENTO AREA ESTERNA
  BCNC - CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA
- foglio 27 particella 64 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

VALCHIOSA , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 16
BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUBB

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 2 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**208,36 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 252.920,13**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 252.920,13**
Data della valutazione:	**05/10/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure storiche e ispezioni ipotecarie, corfermano la relazione ipotecaria del Geom. Alberto Boselli. Il tutto allegato alla procedura.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 649 di repertorio, registrata il 01/10/2020 a SONDRIO , trascritta il 28/10/2020 a SONDRIO ai nn. 8279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

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

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

La struttura di sostegno del tetto è stata eseguita mediante pilastri in cemento armato, l'armatura principale e secondaria del tetto è in legno, il perimetro del sottotetto è stato realizzato anche mediante cordonatura in cemento armato e si rilevano inoltre 3 lucernari, avente funzione di accesso alla copertura per eventuale manutenzione.

N.B.: Per poter accedere al vano garage tramite veicolo è indispensabile transitare sul mappale 66 che è di proprietà degli esecutati.

Tale mappale non è citato nell'atto di pignoramento.

Anche il mappale 63, con accesso pedonale, è di loro proprietà ma non è stato citato nell'atto di pignoramento.

I mappali 63, 65 e 66 hanno anche una funzione di accesso per eventuali manutenzioni straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 31/07/2004, VOL. 149 N° 86 (dal 31/07/2004), con atto stipulato il 31/07/2004 ai nn. 86 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a TIRANO ai nn. 86

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Comune di Tirano sono state ricevute solamente le pratiche del 1981 e del 1985 che riguardano la ristrutturazione dell'edificio.

In mancanza di altri titoli, si ipotizza che l'edificio sia stato edificato tra il 1942 e il 1967, in assenza di strumento urbanistico (PRG).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 135/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

RIFACIMENTO DELLA STRUTTURA, presentata il 12/09/1981 con il n. 135 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982, agibilità del 25/05/1988 con il n. 5467 di protocollo

VARIANTE ALLA 135/1981 **N. 77/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIAZIONE DIVISORI INTERNI, presentata il 02/05/1985 con il n. 77 di protocollo, rilasciata il 03/05/1985, agibilità del 25/05/1988 con il n. 5467 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLO/BOSCHIVA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole differenze nell'intercapedine interrata adiacente al garage.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Idoneo titolo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica presso SUE di Tirano: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.
L'importo previsto per la pratica è pari a 1/3 in quanto si tratta di un BCNC appartenente ai 3 lotti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: cablaggi cavi, illuminazione e accesso diretto su locale deposito gasolio
Le difformità sono regolarizzabili mediante: idonea pratica di adeguamento impianto elettrico e compartimentazione rispetto al locale deposito gasolio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- adeguamento alla normativa impianti: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

appartamento a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **144,14** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ubicato al piano secondo è così composto:

- si accede dal vano scale il cui sistema distributivo è rappresentato da una cucina- soggiorno, 3 camere, un disimpegno e due bagni. Le finiture e gli impianti sono ordinari; la superficie calpestabile interna è pari a mq 96, mentre i balconi sono circa mq 31.

Come la planimetria catastale il cui sub individua una sola unità immobiliare.

Il riscaldamento dell'edificio avviene attraverso un generatore di calore a gasolio che produce acqua calda per i caloriferi a servizio dei tre appartamenti.

Durante il periodo estivo (quando la caldaia è spenta) l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.

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

- foglio 27 particella 64 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 188, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: SECONDO

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

STAlegale.net

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	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*

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	137,15	x	94 %	=	128,92
BALCONI	31,00	x	25 %	=	7,75
CANTINA	20,20	x	22,5 %	=	4,55
PARTE COMUNE ACCESSO CANTINE	13,00	x	22,5 %	=	2,93
Totale:	**201,35**				**144,14**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,14	x	1.300,00	=	**187.383,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.383,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.383,30**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **24,85** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare è così composta:

- un garage di mq. 45 il cui pavimento è irregolare in terra battuta. Si accede dal corsello comune a tutti i subb. Inoltre vi è un accesso diretto con il deposito del gasolio la cui conformità alla legge sugli impianti (Decreto n 37/2008 e s.m.i.) va verificata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO PIANO SOTTOSTRADA.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 44 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: PRIMO PIANO

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTAlegale.net

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
GARAGE	54,50	x	45,6 %	=	24,85
Totale:	**54,50**				**24,85**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1000 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,85	x	1.000,00	=	**24.852,00**

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.852,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.852,00**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO C

sottotetto non abitabile a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **9,83** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al sottotetto si accede attraverso il vano scale comune a tutti i subb.

Come la planimetria catastale si accede attraverso il corridoio comune a tutti i subb. (la delimitazione è avvenuta senza manufatti divisori)

Il sottotetto è privo di finestre verticali, ma è illuminato da 1 lucernario /accesso e sono ben evidenti rinforzi strutturali in cemento armato e legno che sostengono la struttura principale e secondaria del tetto

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

- foglio 27 particella 64 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 28 mq, rendita 12,44 Euro, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA 1, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del sub 16

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO	36,40	x	27 %	=	9,83
Totale:	**36,40**				**9,83**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella individuazione del prezzo medio di mercato si sono considerati i valori di scambio medi derivanti da OMI, Borsino Immobiliare e riferimenti di operatori sul mercato di zona. Il prezzo medio è variabile da Euro 1100 a Euro 1300.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,83	x	1.200,00	=	**11.793,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.793,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.793,60**

BENI IN TIRANO VIA VALCHIOSA

BCNC - PARTI COMUNI -

DI CUI AL PUNTO D

BCNC - PARTI COMUNI - a TIRANO VIA VALCHIOSA, della superficie commerciale di **29,54** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PARTI DI EDIFICIO (corsello di accesso ai posti auto, lavanderia, centrale termica, serbatoio del gasolio, locale intercapedine, vano scala, corte esterna al piano terra, corridoio nel sottotetto) COMUNI A TUTTI I SUBB.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 64 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

BCNC - CORSELLO COMUNE DI ACCESSO AI POSTI AUTO

- foglio 27 particella 64 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - LAVANDERIA / DEPOSITO COMUNE A TUTTI
- foglio 27 particella 64 sub. 14 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 8
  BCNC - CENTRALE TERMICA, DEPOSITO SERBATOIO DEL GASOLIO, LOCALE INTERCAPEDINE
- foglio 27 particella 64 sub. 15 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA, piano: S2-S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CENSIMENTO VANO SCALE
  BCNC - VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUBB
- foglio 27 particella 64 sub. 17 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CENSIMENTO AREA ESTERNA
  BCNC - CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA
- foglio 27 particella 64 sub. 21 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA VALCHIOSA , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO SUB 16
  BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUBB

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 2 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Sondalo, Poschiavo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: TRENINO ROSSO BERNINA - CON PARTENZA DA TIRANO.

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
BCNC - corsello di accesso ai garage	18,33	x	40 %	=	7,33
BCNC - lavanderia / deposito	4,67	x	40 %	=	1,87
BCNC - vano scale	34,00	x	36 %	=	12,24
BCNC - CORTE ESTERNA	54,67	x	4,55 %	=	2,49
BCNC - CORRIDOIO DEL SOTTOTETTO	3,00	x	31 %	=	0,93
BCNC - CT, deposito e	13,00	x	36 %	=	4,68

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

intercapedine					
Totale:	**127,67**				**29,54**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superficie lorde sono state suddivise in 3 parti, tanti quanti sono i lotti generati. In tal modo il valore dei BCNC si è distribuito sui lotti.

Tale valore, idoneamente ragguagliato in base alle destinazioni, si moltiplica per il valore medio di mercato di Euro/mq 1100

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,54	x	1.100,00	=	**32.491,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.491,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.491,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella determinazione dei prezzo medio di mercato si sono valutati i parametri della zona, facendo riferimento a OMI, (valori €/mq da 900 a € 1650) Borsino Immobiliare di Tirano e Agenzie Immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TIRANO, agenzie: TIRANO, osservatori del mercato immobiliare TIRANO, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE RIFERITO A TIRANO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,14	0,00	187.383,30	187.383,30
B	posto auto	24,85	0,00	24.852,00	24.852,00
C	sottotetto non abitabile	9,83	0,00	11.793,60	11.793,60
D	BCNC - PARTI COMUNI -	29,54	0,00	32.491,23	32.491,23
				256.520,13 €	**256.520,13 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 12 dep. 06/10/2021

Il lotto 3 così come è stato configurato non è divisibile in quanto l'unità abitativa è stata integrata da: un posto auto, una soffitta ad uso esclusivo. I beni comuni non censibili sono indivisibili, pertanto sono assegnati al lotto 3 in comproprieta'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 3.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 252.920,13**

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:	**€. 252.920,13**

data 05/10/2021

il tecnico incaricato
GEOM. ANGELO PAGANONI

Firmato Da: PAGANONI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c429195721c0d78e59f5901114b3312

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019