



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa FRANCESCA RONCAROLO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Naritelli Gianluigi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARLO MELAZZINI

CF:MLZCRL71A16I829C

con studio in COLORINA (SO) VIA ROMA, 268

telefono: 3387464245

email: info@studiomelazzini.it

PEC: carlo.melazzini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locali al rustico ex residenziali** a POGGIRIDENTI Via San Fedele-via Zocca, della superficie commerciale di **532,45** mq per la quota di:

- 6/10 di piena proprietà
- 4/10 di piena proprietà

Edificio realizzato in epoca remota che si sviluppa su tre piani fuori terra e due interrati. Nelle 1980 sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione edilizia riguardante la sostituzione dei solai ed il rifacimento della copertura. Attualmente i locali fuori terra sono al rustico in stato di semiabbandono mentre i due piani sottostroda sono adibiti a cantine e/o locali di deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Zocca, piano: Terra-1, intestato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] per 1/2
Unità graffata con il mappale 237 sub. 3
- foglio 4 particella 244 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porzione di FR, superficie 0, intestato a [REDACTED] per 1/1
- foglio 4 particella 244 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe Porzione di FR, superficie 0, intestato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] per 1/2
- foglio 4 particella 244 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe Porzione di FR, superficie 0, intestato a [REDACTED] per 1/2 - [REDACTED] per 1/2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	532,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.331,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00
Data della valutazione:	16/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sul confine sud del mappale 244 sotto il portico/veranda v'è una stradina/sentiero pedonale che



serve altre proprietà.

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 03/10/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1368 di repertorio, registrata il 19/03/2020 a Sondrio ai nn. 3116/334, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30068.63.

Importo capitale: 21798.81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 810 di repertorio, registrata il 26/11/2020 a Sondrio ai nn. 11671/9321, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Sul mappale 237 v'è l'ingresso dalla pubblica via (via Zocca), ingresso comune ad altre proprietà poste sotto il piano strada. In fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'ingresso ed il pianerottolo sono comuni mentre la scala che collega il piano terra ai piani sottostanti ed i locali sottostrada collegati da tale scala sono proprietà di terzi. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) v'è un'unica planimetria catastale che rappresenta una situazione risalente al 1942 e vengono rappresentati i soli piani terra e primo, situazione completamente differente da quanto presente in loco. Essendoci delle murature che definiscono le due proprietà, che delegittimano un stato dei luoghi ben consolidato si ritiene che la parte comune alle due proprietà sia solo l'ingresso ed il pianerottolo, mentre le scale che portano ai piani sottostrada siano di proprietà esclusiva di terzi. Le scale che collegano il piano terra, il piano primo e il secondo sono interamente degli esecutai (scale interne all'unità).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2.

Il titolo è riferito solamente a Poggiridenti foglio 4 mappale 236 sub. 3 graffato al mappale 237 sub. 3 - mappale 244 sub. 2 - mappale 244 sub. 3

[REDACTED] quota di 1/2.

Il titolo è riferito solamente a Poggiridenti foglio 4 mappale 236 sub. 3 graffato al mappale 237 sub. 3 - mappale 244 sub. 2 - mappale 244 sub. 3

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a Poggiridenti foglio 4 mappale 244 sub. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/1980**, intestata a [REDACTED], per lavori di Sostituzione tetto e solai del fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 14/02/1980, rilasciata il 31/03/1980 con il n. 445 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/1980**, intestata a [REDACTED] o e [REDACTED], per lavori di La ristrutturazione di un edificio ad uso civile abitazione a condizione che il sottotetto non venga adibito ad uso civile abitazione, presentata il 18/05/1980, rilasciata il 11/11/1980 con il n. 1713 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centri nuclei di antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie in banca date sono riferite ad una situazione remota e vanno aggiornate. Oggi i piani terra, primo e secondo sono al rustico, mentre i due piani interrati sono adibiti a cantine ripostigli.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento ex nuovo di tutte le unità di proprietà dividendo la parte al rustico (piani terra, primo e secondo) da quella utilizzabili (piani S1 e S2).

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



Costi di regolarizzazione:

- Redazione di accatastamento completo: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POGGIRIDENTI VIA SAN FEDELE-VIA ZOCCA
LOCALI AL RUSTICO EX RESIDENZIALI
 DI CUI AL PUNTO A

Locali al rustico ex residenziali a POGGIRIDENTI Via San Fedele-via Zocca, della superficie commerciale di **532,45** mq per la quota di:

- 6/10 di piena proprietà (
- 4/10 di piena proprietà (

Edificio realizzato in epoca remota che si sviluppa su tre piani fuori terra e due interrati. Nelle 1980 sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione edilizia riguardante la sostituzione dei solai ed il rifacimento della copertura. Attualmente i locali fuori terra sono al rustico in stato di semiabbandono mentre i due piani sottosterra sono adibiti a cantine e/o locali di deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Zocca, piano: Terra-1, intestato a
 per 1/2 - per 1/2
 Unità graffata con il mappale 237 sub. 3
- foglio 4 particella 244 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porzione di FR, superficie 0, intestato a
 per 1/1
- foglio 4 particella 244 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe Porzione di FR, superficie 0, intestato a
 per 1/2 - per 1/2
- foglio 4 particella 244 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe Porzione di FR, superficie 0, intestato a
 per 1/2 - per 1/2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1980.



Prospetti nord ed est mappali 236-237-244



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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.




SERVIZI

municipio nella media 
negozi al dettaglio nella media 

COLLEGAMENTI

autobus nella media 


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio realizzato in epoca remota che si sviluppa su tre piani fuori terra e due interrati. Nelle 1980 sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione edilizia riguardante la sostituzione dei solai ed il rifacimento della copertura. Attualmente i locali fuori terra sono al rustico in stato di semiabbandono mentre i due piani sottosterra sono adibiti a cantine e/o locali di deposito. I solai e la struttura del tetto sono in laterocemento, manto di copertura in Piode della Valmalenco. Impianto elettrico composto da fili volanti mentre non sono presenti altri impianti tecnologici. Nei piani sottosterra sono presenti delle sorgenti d'acqua un tempo utilizzate per la conservazione del vino.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Piode della Valmalenco nella media 

Delle Strutture:

solai: Laterocemento nella media 
strutture verticali: costruite in Muratura in sassi nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano S2 mappale 244	50,00	x	25 %	=	12,50
Piano S1 mappale 244	80,00	x	40 %	=	32,00
Piano terra mappali	175,00	x	100 %	=	175,00



236+237+244							
Piano	primo	mappali	175,00	x	100 %	=	175,00
236+237+244							
Piano	secondo	mappali	130,00	x	100 %	=	130,00
237+244							
Veranda lato sud			30,00	x	15 %	=	4,50
Balcone su via San Fedele			3,00	x	15 %	=	0,45
Area esterna mappale 244			30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:			673,00				532,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Poggi Piano meraviglia al grezzo

Indirizzo: Località Palù

Superfici principali e secondarie: 470

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 680,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Appartamento in villa da ultimare

Indirizzo: Via Stazione

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 691,96 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Rustico in via Zocca

Indirizzo: Via Zocca

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 277,78 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare agenzia delle entrate (10/08/2021)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Ville e villini in uno stato di conservazione normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile reperire prezzi di unità in corso di completamento come quella in oggetto di stima, sono stati reperiti degli annunci di edifici in Poggiridenti al rustico. Dopo aver fatto le opportune valutazioni ho cercato di mediare il prezzo essendo gli immobili presi come esempio in uno stato conservativo miglio/peggiore di quello oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 532,45 x 380,00 = **202.331,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.331,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.331,00**

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 Poggiridenti, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locali al rustico ex residenziali	532,45	0,00	202.331,00	202.331,00
				202.331,00 €	202.331,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.331,00
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:	€. 331,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **villa singola** a POGGIRIDENTI Via San Fedele 9, della superficie commerciale di **246,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio da cielo a terra ad uso abitazione disabitato da diversi anni. Si elava su 4 livelli di cui 3 fuori terra così composti: piano S1 adibito a cantina centrale termica e disimpegno con pareti al rustico e pavimenti in pietra, cls e terra; piano terra ad uso abitativo composto da soggiorno, pranzo, cucina, wc disimpegno con pavimenti in ceramica e ampia veranda posta a sud; piano primo composto da 3 camere bagno e disimpegno con pavimenti in tavole di legno, pvc e bagno in ceramica; piano secondo (sottotetto) vari locali ad uso ripostiglio con pavimento in tavole di legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 245 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via San Fedele, 30 , piano: S1-T-1-2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **13,50** Mq, identificato con il numero Mappale 293.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 90, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a

Terreno adibito a giardino.

A.2 **terreno residenziale**, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq, identificato con il numero mappale 677.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 80, intestato a

Terreno adibito a giardino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.000,00
Data della valutazione:	16/08/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sul confine est e sud del mappale 245 v'è una stradina/sentiero pedonale che serve altre proprietà.

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 03/10/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1368 di repertorio, registrata il 19/03/2020 a Sondrio ai nn. 3116/334, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30068.63.

Importo capitale: 21798.81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 810 di repertorio, registrata il 26/11/2020 a Sondrio ai nn. 11671/9321, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione N. **66bis**, intestata a [REDACTED], per lavori di Sostituzione copertura, presentata il 20/04/1970 con il n. 765 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Centri nuclei di antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Edificio realizzato ante '67)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune imperfezioni grafiche e nel sottotetto mancano gli abbaini

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POGGIRIDENTI VIA SAN FEDELE 9

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a POGGIRIDENTI Via San Fedele 9, della superficie commerciale di **246,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio da cielo a terra ad uso abitazione disabitato da diversi anni. Si elava su 4 livelli di cui 3 fuori terra così composti: piano S1 adibito a cantina centrale termica e disimpegno con pareti al rustico e pavimenti in pietra, cls e terra; piano terra ad uso abitativo composto da soggiorno, pranzo, cucina, wc disimpegno con pavimenti in ceramica e ampia veranda posta a sud; piano primo composto da 3 camere bagno e disimpegno con pavimenti in tavole di legno, pvc e bagno in ceramica; piano secondo (sottotetto) vari locali ad uso ripostiglio con pavimento in tavole di legno.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 245 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: Via San Fedele, 30 , piano: S1-T-1-2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Planimetria catastale

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 scarsi. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio da cielo a terra ad uso abitazione disabitato da diversi anni. Si eleva su 4 livelli di cui 3 fuori terra così composti: piano S1 adibito a cantina centrale termica e disimpegno con pareti al rustico e pavimenti in pietra, cls e terra; piano terra ad uso abitativo composto da soggiorno, pranzo, cucina, wc disimpegno con pavimenti in ceramica e ampia veranda posta a sud; piano primo composto da 3 camere bagno e disimpegno con pavimenti in tavole di legno, pvc e bagno in ceramica; piano secondo (sottotetto) vari locali ad uso ripostiglio con pavimento in tavole di legno. Serramenti in legno vetro singolo con oscuranti ad ante, impianto idrico, sanitario, elettrico e riscaldamento il tutto risalente agli anni '60. Solai piano terra a volta tonda in muratura, altri piani solette miste putrelle/tavole legno/intonaco, tetto in legno con manto di copertura in piode della Valmalenco rifatto nel 1970, in alcuni punti vi sono delle infiltrazioni.

Delle Componenti Edilizie:



<i>manto di copertura:</i> realizzato in Piode della Valmalenco. Sono presenti alcune infiltrazioni	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> Finestre ed oscuranti ad ante realizzati in legno	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura in pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i>	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i>	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> Riscaldamento con alimentazione in Gasolio i diffusori sono in Radiatori a parete	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a quattro falde costruita in legno	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>solai:</i> Putrelle/tavelle legno intonaco	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a rampa realizzate in cls legno	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano S1	80,00	x	50 %	=	40,00
Piano terra zona giorno	80,00	x	100 %	=	80,00
Piano terra zona notte	80,00	x	100 %	=	80,00
Piano secondo sottotetto	80,00	x	50 %	=	40,00
Piano terra veranda	20,00	x	20 %	=	4,00
Piano Terra area libera	40,00	x	5 %	=	2,00
Totale:	380,00				246,00

ACCESSORI:

terreno residenziale, sviluppa una superficie commerciale di **13,50** Mq, identificato con il numero Mappale 293.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 90, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a

Terreno adibito a giardino.

terreno residenziale, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq, identificato con il numero mappale 677.

Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 80, intestato a

Terreno adibito a giardino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Villa in vendita Poggi piano

Indirizzo: Poggiridenti Piano

Superfici principali e secondarie: 316

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 712,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare agenzia delle entrate (10/08/2021)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Ville e villini in uno stato di conservazione normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile reperire prezzi di unità come quella in oggetto di stima, sono stati reperiti degli annunci di edifici in Poggiridenti simili, ma essendo gli stessi in stato di conservazione migliori di quello oggetto della perizia ho opportunamente applicato un'ulteriore riduzione cautelativa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	246,00	x	500,00	=	123.000,00
Valore superficie accessori:	25,50	x	500,00	=	12.750,00
					135.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è il sintetico/comparativo. Tale criterio individua, mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi unitari praticati per immobili simili nella zona del bene oggetto di stima. Il prezzo così determinato viene parametrato e corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia in modo tale da acquisire i prezzi più congrui. Tali prezzi



vengono poi moltiplicati per il parametro relativo alla consistenza dell'immobile, ossia il mero quadro, andando così a individuare il più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	246,00	25,50	135.750,00	135.750,00
				135.750,00 €	135.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.250,00**

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: **€. 250,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a POGGIRIDENTI Via San Fedele, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni liberi semiabbandonati un tempo utilizzati a frutteti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 140, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a
- foglio 4 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 450, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a
- foglio 4 particella 678 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 280, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a

Presenta una forma T, un'orografia Leggera pendenzall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	870,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data della valutazione:	16/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sul confine ovest dei mappali 336 e 678 e confine est mappale 335 v'è una stradina/sentiero pedonale che serve altre proprietà.

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 03/10/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1368 di repertorio, registrata il 19/03/2020 a Sondrio ai nn. 3116/334, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30068.63.

Importo capitale: 21798.81

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 810 di repertorio, registrata il 26/11/2020 a Sondrio ai nn. 11671/9321, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreni liberi con interventi di tipo edificatorio convenzionato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CND. 05 Zocca Ovest



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 POGGIRIDENTI VIA SAN FEDELE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a POGGIRIDENTI Via San Fedele, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni liberi semiabbandonati un tempo utilizzati a frutteti.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 140, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a
- foglio 4 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 450, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a
- foglio 4 particella 678 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 280, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a

Presenta una forma T, un'orografia Leggera pendenzaIl terreno



Mappale 335



Mappale 678

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni liberi semiabbandonati un tempo utilizzati a frutteti.

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
Mappale 335	450,00	x	100 %	=	450,00
Mappale 336	140,00	x	100 %	=	140,00
Mappale 678	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	870,00				870,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Terreno edificabile in Poggi

Indirizzo: Via Masoni

Superfici principali e secondarie: 1176

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 102,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: Terreno edificabile in centro a Tresivio



Indirizzo: Via Chioso
 Superfici principali e secondarie: 2210
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 225.000,00 pari a 101,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile reperire prezzi di unità come quella in oggetto di stima, pertanto nella valutazione si è tenuto conto della potenzialità edificatoria che ne può derivare. I terreni sono in zona Cnd_5 e non possono essere sfruttati senza l'ausilio dei terreni limitrofi, inoltre per poter edificare dovrà essere stipulata una convenzione per la realizzazione dei servizi, pertanto sono state apportate le dovute decurtazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 870,00 x 100,00 = **87.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Presenza della stradina/sentiero pedonale	-4.350,00
Edificabilità convenzionata	-12.180,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.470,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.470,00**

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 Poggiridenti

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	terreno residenziale	870,00	0,00	70.470,00	70.470,00
				70.470,00 €	70.470,00 €

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: **€. 70.470,00**

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: **€. 470,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MADESIMO Via Emet, della superficie commerciale di **670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo in comune di Madesimo coltivato a foraggio.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Prato/2, superficie 670, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a _____

Presenta una forma L, un'orografia Semi pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	670,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Data della valutazione:	16/08/2021

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 03/10/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1368 di repertorio, registrata il 19/03/2020 a Sondrio ai nn. 3116/334, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30068.63.

Importo capitale: 21798.81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 810 di repertorio, registrata il 26/11/2020 a Sondrio ai nn. 11671/9321, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:**

per la quota di 1/1

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 Art. 34 - AG1 aree agricole di versante

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 MADESIMO VIA EMET
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MADESIMO Via Emet, della superficie commerciale di **670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo in comune di Madesimo coltivato a foraggio.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Prato/2, superficie 670, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a

Presenta una forma L, un'orografia Semi pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Impianti da sci di Madesimo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in comune di Madesimo coltivato a foraggio con andamento semipianeggiante



raggiungibile direttamente dalla via Emet.

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
Mappale 183	670,00	x	100 %	=	670,00
Totale:	670,00				670,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 7,46

Valore massimo: 7,46

Note: Valore agricolo medio del 2° semestre 2020 ad ettaro pari a € 74600 quindi 7,46 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile reperire i prezzi di unità come quella in oggetto di stima. E' stato rilevato il valore agricolo medio dei fondi come quello in oggetto pari a 7,46 €/mq, valore che solitamente viene attribuito alle procedure d'esperto, e per cessione amichevoli tale valore viene aumentato al 50%. Essendo un terreno vicino alle abitazioni, prevalentemente pianeggiante, raggiungibile direttamente dalla pubblica via a ridosso della zona residenziale, visti i valori elevati degli immobili in Madesimo, pare adeguato un prezzo di 15 €/mq pari a circa il doppio del valore agricolo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 670,00 x 15,00 = **10.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.050,00**

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 Madesimo

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	terreno agricolo	670,00	0,00	10.050,00	10.050,00
				10.050,00 €	10.050,00 €

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: **€. 10.050,00**

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: **€. 50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

data 16/08/2021

il tecnico incaricato
CARLO MELAZZINI

