



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 11/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
POP NPLS 2020 S.R.L.

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Flavio Martinelli**

CF: MRTFLV64A17I829L

con studio in MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) Via Della Valletta, 24

telefono: 3383000232

email: geomartinelli@gmail.com

PEC: flavio.martinelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/25 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Proprietà per quota di lotto di terreno in fregio a Via Adda prospiciente la linea ferroviaria Morbegno-Sondrio. Terreno di mq. 960,00 catastraliscensito come “bosco ceduo ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli e risulta compreso pure nella zona destinata a “inedificabilità assoluta” in quanto area prossima ad allargamento linea ferroviaria e quindi destinato esclusivamente alla produzione di foraggio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe bosco ced 2, superficie 960, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/75 da secc. [REDACTED] 1 [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - [REDACTED] [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017  
Coerenze: mapp. 22, mapp 124; Via Adda; mapp 64

Presenta una forma rettangolare - regolare, un'orografia nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

**B** appartamento a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Proprietà per quota di u.i uso abitazione in piano primo di palazzina realizzata nei primi anni '60. La palazzina si articola su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato ed è composta da n. 3 u.i ad uso abitazione con annesso spazio cantina in piano interrato e spazio “libero” uso soffitta in piano secondo sottotetto. Nella palazzina sono delimitati gli spazi comuni (scale di distribuzione ai piani e area esterna). La u.i in oggetto è composta da. 2 camere, soggiorno e cucina, ripostiglio e disimpegno, n. 1 bagno pari nel complesso a una sup. lorda di mq. 95; alla u.i è annesso un piccolo balcone in fronte Su. La u.i si compone anche di uno spazio uso soffitta e di uno spazio uso soffitta in piano 2°. L'immobile non ha mai subito opere di manutenzione ordinaria, l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e gli impianti idrico e elettrico sono quelli originali. Il tetto è in pessime condizioni e necessita a breve il rifacimento totale. Le finiture interne ed esterne sono quelle tipiche degli anni sessanta, marmette in grigliato di cemento, serramenti interni da mm 30 con specchiatura in vetro. Serramenti in legno da com. 60 e doppiovetro su telai originale cambiati negli anni 90 e ormai fuori produzione. L'immobile non è costituito in condominio a sapere dello scrivente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-t-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Via Adda, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/15 da secc. [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017ta 1/45  
Coerenze: piano S1-111sub 4, 111 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 2 piano primo 111 sub 4; 114 sub



4; 111 sub 4; 111 sub 4, 111 sub 5 piano 2 111 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 2; 111 sub4, 111 sub 5  
immobile uso appartamento con annesso spazio cantina in piano S1 e spazio soffitta in piano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**C** ex stalla ora locale di deposito a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/15 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Proprietà per quota di porzione di corpo di fabbrica in pietra realizzato nei primi anni del '900 il fabbricato in loc. Isola. Organizzato su due piani fuori terra e suddiviso in spazi tutti ad uso ripostiglio/deposito. Oggetto della stima sono due locali in piano terra con ingresso da Sud e il soprastante spazio fino al tetto anch'esso adibito a deposito (ex stallette e soprastante fienile) la u.i occupa c.ca la metà est dell'edificio (mapp. 20); la sup. netta in oggetto è pari a mq. 50,00 e lorda mq. 67,00 ) L'immobile è rustico e privo di qualsiasi tipo di impianto (idrico ed elettrico) L'immobile versa in buone condizioni statiche mentre per quanto riguarda le finiture sono essenziali) pavimenti in battuto Cls, intonaco a calce sulle pareti perimetrali, copertura a semplice orditura e cementegola,; mai stato oggetto di manutenzione. Vi si accede attraversando il mapp. 114 in capo a terzi (non sono stati reperiti atti che confermano servitù di passo ma la prassi è apparentemente ed evidentemente più che consolidata). Il fabbricato è dotato di area di regresso annessa individuata cartograficamente tutto intorno al corpo di fabbrica . Zona urbanistica Agc - agricole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + primo, ha un'altezza interna di p terra H 2,30 Pprimo Hmin ml 4,40 Hmax ml 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 50 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/45 da [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - per quota 1/45 [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017ta 1/45  
Coerenze: mapp. 257, 256; mapp 114, 62; mapp 62  
corpo di fabbrica vetusto ora destinato a ripostigli/depositi; presenza di altri sub in capo a terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.138,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.237,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.237,33</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lotto 1 composto da n.ro tre immobili (corpo A, B, C in Comune di Talamona censiti sia al CT che al



NCEU in diverse quote per ciascun lotto imputabili all'esecutato

#### **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** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 47000,00.

Importo capitale: 35125,60.

La formalità è riferita solamente a mapp. 143.

Gli altri immobili oggetto di iscrizione sono già stati compravenduti da terzi

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

pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 53 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento

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

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

ipoteca concessione amministrativa/riscossione, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo.

La formalità è riferita solamente a mappa 20 sub 2; mapp. 111 sub 3; mapp 146 sub 7.

Gli ltri immobili elencati nell'iscrizione a ruolo sono già stati venduti a terzi

#### **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:

iSCRIZIONE A RUOLO (CARTELLA ESATTORIALE) A FAVORE DI aDe N. cartella IN2023 SO 0000258733 per Euro 10362,41



iSCRIZIONE A RUOLO (CARTELLA ESATTORIALE) A FAVORE DI aDe N. cartella IN2023 VA 0000258735 per Euro 125092,75

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La visura storica della proprietà vede intestati attualmente i destinatari della procedura mentre l'atto di provenienza risulta essere la :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) [REDACTED] apertasi il 26/05/2010 Den. N. 784 / 9990

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] apertasi il 27/05/2017 Den. N. 456 / 9990

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VEDI ALLEGATI

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/25 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Proprietà per quota di lotto di terreno in fregio a Via Adda prospiciente la linea ferroviaria Morbegno-Sondrio. Terreno di mq. 960,00 catastalicensito come "bosco ceduo ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli e risulta compreso pure nella zona destinata a "inedificabilità assoluta" in quanto area prossima ad allargamento linea ferroviaria e quindi destinato esclusivamente alla produzione di foraggio.

Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe bosco ced 2, superficie 960, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/75 da secc. [REDACTED] [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - [REDACTED] [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017  
Coerenze: mapp. 22, mapp 124; Via Adda; mapp 64

Presenta una forma rettangolare - regolare, un'orografia nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: inesistenti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Proprietà per quota di lotto di terreno in fregio a Via Adda prospiciente la linea ferroviaria Morbegno-Sondrio. Terreno di mq. 960,00 catastalicensito come "bosco ceduo ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli e risulta compreso pure nella zona destinata a "inedificabilità assoluta" in quanto area prossima ad allargamento linea ferroviaria e quindi destinato esclusivamente alla produzione di foraggio.

#### 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
lotto di terreno a prato	960,00	x	100 %	=	960,00
<b>Totale:</b>	<b>960,00</b>				<b>960,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnici operanti nel settore (07/09/2023)

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 12,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita. La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli



accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Trattandosi di lotto di terreno viene considerata accettabile la superficie dichiarata. Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari. Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente. Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata dalle destinazioni urbanistiche (compreso l'assoluta non edificabilità). Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: limitata quota in capo all'esecutore, assoluta non modificabilità dell'area, limitatezza della superficie al fine di eventuale locazione. Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 10,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 960,00 x 10,00 = **9.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 384,00**

BENI IN TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Proprietà per quota di u.i uso abitazione in piano primo di palazzina realizzata nei primi anni '60. La palazzina si articola su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato ed è composta da n. 3 u.i ad uso abitazione con annesso spazio cantina in piano interrato e spazio "libero" uso soffitta in piano secondo sottotetto. Nella palazzina sono delimitati gli spazi comuni (scale di distribuzione ai piani e area esterna). La u.i in oggetto è composta da. 2 camere, soggiorno e cucina, ripostiglio e disimpegno, n. 1 bagno pari nel complesso a una sup. lorda di mq. 95; alla u.i è annesso un piccolo balcone in fronte Su. La u.i si compone anche di uno spazio uso soffitta e di uno spazio uso soffitta in piano 2°. L'immobile non ha mai subito opere di manutenzione ordinaria, l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e gli impianti idrico e elettrico sono quelli originali. Il tetto è in pessime condizioni e necessita a breve il rifacimento totale. Le finiture interne ed esterne sono quelle tipiche degli anni sessanta, marmette in grigliato di cemento, serramenti interni da mm 30 con specchiatura in vetro. Serramenti in legno da com. 60 e doppiovetro su telai originale cambiati negli anni 90 e ormai fuori



produzione. L'immobile non è costituito in condominio a sapere dello scrivente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-t-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Via Adda, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/15 da secc. [REDACTED] n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017ta 1/45

Coerenze: piano S1-111sub 4, 111 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 2 piano primo 111 sub 4; 114 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 4, 111 sub 5 piano 2 111 sub 4; 111 sub 4; 111 sub 2; 111 sub4, 111 sub 5

immobile uso appartamento con annesso spazio cantina in piano S1 e spazio soffitta in piano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

pessimo 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Proprietà per quota di u.i uso abitazione in piano primo di palazzina realizzata nei primi anni '60. La palazzina si articola su n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato ed è composta da n. 3 u.i ad uso abitazione con annesso spazio cantina in piano interrato e spazio "libero" uso soffitta in piano secondo sottotetto. Nella palazzina sono delimitati gli spazi comuni (scale di distribuzione ai piani e area esterna). La u.i in oggetto è composta da. 2 camere, soggiorno e cucina, ripostiglio e disimpegno, n. 1 bago per una sup calpestabile netta di mq. 75,00 occupanti una sup. lorda di mq. 95; sul fronte Sud vi è un piccolo balcone di mq. 2,50. Annesso al sub in oggetto vi sono uno spazio uso soffitta (erroneamente delimitato nelle planimetrie catastali a fronte della mancanza totale di divisori) pr una sup netta di mq. 44,0 e lorda di mq. 47,00 in piano terzo sottotetto oltre a uno spazio cantina di netti mq. 11,00 e lordi mq. 15,00. L'immobile non ha mai subito opere di manutenzione ordinaria, l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento così come la palazzina nel suo intero, gli impianti idrico e elettrico sono quelli originali. Il tetto è in pessime condizioni e necessita a breve il rifacimento totale. Le4 finiture sono quelle tipiche degli anni sessanta, marmette in cgrigliato di cemento, serramenti interni da mm 30 con specchiatura in vetro. Serramenti in legno da com. 60 e doppiovetro su telai originale cambiati negli anni 90 e ormai fuori produzione. L'immobile non è costituito in condominio a sapere dello scrivente.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
cantina	15,00	x	20 %	=	3,00
soffitta	47,00	x	20 %	=	9,40
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>110,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari locali (12/09/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 550,00

Tecnici operanti nel settore

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Valori OMI Agenzia Entrate (11/11/2022)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita. La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Le consistenze sono state calcolate ragguagliando le superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, balconi al 30%, locali accessori (cantine/ripostiglio) comunicanti con il locale principale al 50%, la stima è comprensiva delle pertinenze quali la scala di accesso. Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari. Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente. Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua



commerciabilità, condizionata dalle opere da realizzarsi a conformità degli impianti, ovvero la completa ristrutturazione. Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: unità posta nella periferia del Paese e raggiungibile con difficoltà, La mancanza totale di impianto di riscaldamento e la vetustà di quelli esistenti che costringerebbero un eventuale acquirente alla totale ristrutturazione (non è sufficiente un simbolico adeguamento) ; la inesistenza di aree di pertinenza esclusive; la condizione (rilevata sui luoghi) di una probabile futuro intervento sull'intera copertura (costi pesanti da ripartire secondo pochi proprietari), l'impianto elettrico non è a norma in quanto vetusto, Non di meno la vendibilità è indirizzata ai soli comproprietari della u.i trattandosi la quota vendibile limitata per l'esecutato. Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 400,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi. La valutazione è comprensiva delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, quali vano scale, accessi esterni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,40 x 500,00 = 55.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.040,00

BENI IN TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA

**EX STALLA ORA LOCALE DI DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO C

**ex stalla ora locale di deposito** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/15 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Proprietà per quota di porzione di corpo di fabbrica in pietra realizzato nei primi anni del '90 il fabbricato in loc. Isola. Organizzato su due piani fuori terra e suddiviso in spazi tutti ad uso ripostiglio/deposito. Oggetto della stima sono due locali in piano terra con ingresso da Sud e il soprastante spazio fino al tetto anch'esso adibito a deposito (ex stallette e soprastante fienile) la u.i occupa c.ca la metà est dell'edificio (mapp. 20); la sup. netta in oggetto è pari a mq. 50,00 e lorda mq. 67,00 ) L'immobile è rustico e privo di qualsiasi tipo di impianto (idrico ed elettrico) L'immobile versa in buone condizioni statiche mentre per quanto riguarda le finiture sono essenziali) pavimenti in battuto Cls, intonaco a calce sulle pareti perimetrali, copertura a semplice orditura e cementegola,; mai stato oggetto di manutenzione. Vi si accede attraversando il mapp. 114 in capo a terzi (non sono stati reperiti atti che confermano servitù di passo ma la prassi è apparentemente ed evidentemente più che consolidata). Il fabbricato è dotato di area di regresso annessa individuata cartograficamente tutto intorno al corpo di fabbrica . Zona urbanistica Agc - agricole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + primo, ha un'altezza interna di p terra H 2,30 Pprimo Hmin ml 4,40 Hmax ml 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 50 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/45 da [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - per quota 1/45 [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017ta 1/45



Coerenze: mapp. 257, 256; mapp 114, 62; mapp 62

corpo di fabbrica vetusto ora destinato a ripostigli/depositi; presenza di altri sub in capo a terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Proprietà per quota di porzione di corpo di fabbrica in pietra realizzato nei primi anni del '900 il fabbricato . organizzato su due piani fuori terra e suddiviso in spazi tutti ad uso ripostiglio/deposito. Oggetto della stima sono due locali in piano terra con ingresso da Sud e il soprastante spazio fino al tetto anch'esso adibito a deposito (ex stallette e soprastante fienile) la u.i occupa c.ca la metà est dell'edificio (mapp. 20); la sup. netta in oggetto è pari a mq. 51,00 e lorda mq. 67,00. )per entrambi i piani) L'immobile è rustico e privo di qualsiasi tipo di impianto (idrico ed elettrico) L'immobile versa in buone condizioni statiche mentre per quanto riguarda le finiture sono essenziali) pavimenti in battuto Cls, intonaco a calce sulle pareti perimetrali, copertura a semplice orditura e cementegola,; mai stato oggetto di manutenzione. Al piano superiore si accede mediante una scaletta esterna in Cls al di sotto della quale vi è un locale di c.ca mq netti 1,00.b Alla u.i vi si accede attraversando il mapp. 114 in capo a terzi (non sono stati reperiti atti che confermano servitù di passo ma la prassi è apparentemente ed evidentemente più che consolidata). Il fabbricato è dotato di area di regresso annessa individuata cartograficamente tutto intorno al corpo di fabbrica anche se non individuata al NCEU ovvero definita da millesimi di proprietà. L'immobile nel rispetto delle NTA può subire cambio di destinaz. d'uso, zona AGC agricole. Difformità catastali riferite alla sola altezza del piano 1 (Hmedia indicata erroneamente) sanabile. Non risultano pratiche edilizie

#### 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
SLp rilevata	68,00	x	100 %	=	68,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2023

Fonte di informazione: asta giudiziale

Descrizione: corpo di fabbrica vetusto al rustico (ex stalla e fienile)

Indirizzo: Via alla Provinciale

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 392,86 Euro/mq

Valore Ctu: 33.000,00 pari a: 392,86 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 392,86 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

pubblicità (10/10/2023)

Domanda: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Imprese locali (06/09/2023)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 550,00

Tecnici del settore (09/08/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita.

La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Le consistenze sono state calcolate ragguagliando le superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, balconi al 30%, locali accessori (cantine/ripostiglio) comunicanti con il locale principale al 50%, la stima è comprensiva delle pertinenze quali la scala di accesso.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari. Nella valutazione il perito



tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita alterren nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente.

Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata da forma, disposizione, disponibilità di beni limitrofi da accorpate

Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: la scarsa mobilità del mercato immobiliare in zona, la limitatezza della quota dell'esecutatao che gioco forza limita la vendibilità ai soggetti cointestati.

Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 400,00 per l'intera u.i ritenendo le valutazioni espresse congrue al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 400,00 = **27.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.813,33**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	960,00	0,00	9.600,00	384,00
B	appartamento	110,40	0,00	55.200,00	11.040,00
C	ex stalla ora locale di	68,00	0,00	27.200,00	1.813,33



deposito		
	92.000,00 €	13.237,33 €

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: **€. 13.237,33**

**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: **€. 13.237,33**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2023

## LOTTO 2

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

**A** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota pari a 1/1 di lotto di terreno in lato Nord al fabbr. (uso abitazioni) mapp. 146. Terreno di mq. 95,00 catastali censito come "prato irr." ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli si configura come giardinetto pertinenziale di una delle abitazioni adiacenti che il lotto originario è stato suddiviso in tre porzioni delle stesse dimensioni (idea di progetto divisionale non portato a termine). Il terreno è delimitato da recinzione plastificata e risulta ben curato. Vi si accede dalla porzione comune (vialetto/regresso) lungo il lato Nord del mapp. 146. Sul terreno è stato posto un serbatoio per stoccaggio GAS da 1500 litri (cintato e delimitato ma non sono state fornite indicazioni sulla sua regolarità) che non viene utilizzato da molto tempo (a detta degli altri proprietari).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe prato irr 2, superficie 69, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: Via Adda, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita dott. Greco rep 84764 del 24/11/1984 Morbegno 12/12/1987 vol 18 n. 2825  
Coerenze: mapp 127; mapp 144; mapp. 146; mapp 142

Presenta una forma rettangolare-regolareIl terreno

**B** **pertinenza** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 36/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota pari a 36/120 di lotto di terreno in lato Est/Sud del mappale 146. terreno di mq. 95,00 catastali censito come "prato irr." ma in realtà pavimentato con masselli in CIs per metà della sua superficie trattandosi a tutti gli effetti del corsello di ingresso al mappale 146 in lato Est (tanto che apparentemente si configurerebbe come area di pertinenza/regresso della palazzina). Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco ced 3, superficie 95, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Via Adda, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da x 1/4 atto dott. Greco 24/11/19 r. 84764- x 2/60 da succ. [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - per quota 2/120 [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017t  
Coerenze: mapp 312; mapp. 24; mapp 116; mapp 147, mapp 146

Presenta una forma rettangolare - regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

**C** **box doppio** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota pari a 1/5 di porzione di fabbricato ad uso deposito/autorimessa censito erroneamente come



“deposito” ma a tutti gli effetti configurabile come autorimessa. La u.i si trova in una palazzina a destinazione abitativa comprensiva di spazi ad uso deposito (cantine, ripostigli, altra autorimessa). La palazzina si articola su due piani fuori terra ed uno interrato contornata in lato Ovest e Nord da annessa area pertinenziale (camminamenti) La u.i in oggetto si trova sul lato Nord/ Ovest; superficie netta mq. 44,00 e lordi mq. 53,00 pur essendo dotato di ingresso unico per un'auto ne può ospitare due; per accedervi necessita passare sui mappali 116 oltre sull'area di pertinenza del mappale 146 (BCNC). Pavimentazione in battuto Còlls, dotato di impianto elettrico essenziale. Lungo il lato Ovest è stata realizzata un'apertura (finestra+portafinestra) attraverso la quale si accede al mappale 127 (non oggetto di valutazione e di proprietà dei soggetti nella palazzina 146); di tale apertura non vi è evidenza nelle planimetrie catastali (difformità sanabile) e non si è trovata menzione delle pratiche edilizie (difformità sanabile)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 146 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 44 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/15 da succ. [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - per quota 1/15 [REDACTED] (madre) Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017  
Coerenze: sub 11; sub 8; sub 14, sub 11; mapp 114, mapp 310, mapp 127

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>208,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.270,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.270,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lotto 2 composto da n.ro tre immobili (corpo A, B, C in Comune di Talamona censiti sia al CT che al NCEU in diverse quote per ciascun lotto imputabili all'esecutato

## 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** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 47000,00.

Importo capitale: 35125,60.

La formalità è riferita solamente a mapp. 143.

Gli altri immobili oggetto di iscrizione sono già stati compravenduti da terzi; Non vi sono annotazioni relativamente al mappale n. 143

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

pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 53 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento

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

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

ipoteca concessione amministrativa/riscossione, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo.

La formalità è riferita solamente a mappa 20 sub 2; mapp. 111 sub 3; mapp 146 sub 7.

Gli ltri immobili elencati nell'iscrizione a ruolo sono già stati venduti a terzi

## **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:

iSCRIZIONE A RUOLO (CARTELLA ESATTORIALE) A FAVORE DI aDe N. cartella IN2023 SO 0000258733 per Euro 10362,41

iSCRIZIONE A RUOLO (CARTELLA ESATTORIALE) A FAVORE DI aDe N. cartella IN2023 VA 0000258735 per Euro 125092,75

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

La visura storica della proprietà vede intestati attualmente i destinatari della procedura mentre l'atto di provenienza risulta essere la :



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) [REDACTED] apertasi il  
26/05/2010 Den. N. 784 / 9990  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] apertasi il  
27/05/2017 Den. N. 456 / 9990

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

vedi allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di Aut ed. per realizzazione nuova apertura (normativa di riferimento: NTA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 3

Questa situazione è riferita solamente a mapp 146 sub 7

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione delle aperture - errata indicazione altezza utile - errata attribuzione di categoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale delle planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- variaz catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a mapp 146 sub 7

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

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

BENI IN TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA

DI CUI AL PUNTO A

a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **69,00** mq per la



quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota pari a 1/1 di lotto di terreno in lato Nord al fabbr. (uso abitazioni) mapp. 146. Terreno di mq. 95,00 catastali censito come "prato irr." ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli si configura come giardinetto pertinenziale di una delle abitazioni adiacenti che il lotto originario è stato suddiviso in tre porzioni delle stesse dimensioni (idea di progetto divisionale non portato a termine). Il terreno è delimitato da recinzione plastificata e risulta ben curato. Vi si accede dalla porzione comune (vialetto/regresso) lungo il lato Nord del mapp. 146. Sul terreno è stato posto un serbatoio per stoccaggio GAS da 1500 litri (cintato e delimitato ma non sono state fornite indicazioni sulla sua regolarità) che non viene utilizzato da molto tempo (a detta degli altri proprietari).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 143 (catasto terreni), qualità/classe prato irr 2, superficie 69, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: Via Adda, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita dott. Greco rep 84764 del 24/11/1984 Morbegno 12/12/1987 vol 18 n. 2825  
Coerenze: mapp 127; mapp 144; mapp. 146; mapp 142

Presenta una forma rettangolare-regolareIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	pessimo	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quota pari a 1/1 di lotto di terreno in lato Nord al fabbr. (uso abitazioni) mapp. 146. Terreno di mq. 95,00 catastali censito come "prato irr." ma in realtà coltivato a prato. Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli si configura come giardinetto pertinenziale di una delle abitazioni adiacenti che il lotto originario è stato suddiviso in tre porzioni delle stesse dimensioni (idea di progetto divisionale non portato a termine). Il terreno è delimitato da recinzione plastificata e risulta ben curato. Vi si accede dalla porzione comune (vialetto/regresso) lungo il lato Nord del mapp. 146. Sul terreno è stato posto un serbatoio per stoccaggio GAS da 1500 litri (cintato e delimitato ma non sono state fornite indicazioni sulla sua regolarità) che non viene utilizzato da molto tempo (a detta degli altri proprietari).

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



giardinetto pertinenziale	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari locali (06/09/2023)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 60,00

Tecnici operanti nel settore (09/08/2023)

Valore minimo: 45,00

Valore massimo: 55,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita. La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Le consistenze sono state calcolate consultando la visura catastale. Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari. Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente. Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata. Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: unità posta in fregio a fabbricato di più comproprietari, modestissima consistenza e quindi commerciabilità limitata ai proprietari delle u. i vicine (mercato inesistente). Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 50,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 50,00 = **3.450,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.450,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.450,00

**BENI IN TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA**

**PERTINENZA**

**DI CUI AL PUNTO B**

**pertinenza** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 36/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota pari a 36/120 di lotto di terreno in lato Est/Sud del mappale 146. terreno di mq. 95,00 catastali censito come "prato irr." ma in realtà pavimentato con masselli in CIs per metà della sua superficie trattandosi a tutti gli effetti del corsello di ingresso al mappale 146 in lato Est (tanto che apparentemente si configurerebbe come area di pertinenza/regresso della palazzina). Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco ced 3, superficie 95, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Via Adda, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da x 1/4 atto dott. Greco 24/11/19 r. 84764- x 2/60 da succ. [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - [REDACTED] [REDACTED] Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017t  
Coerenze: mapp 312; mapp. 24; mapp 116; mapp 147, mapp 146

Presenta una forma rettangolare - regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quota pari a 1/1 di lotto di terreno in lato Est/Sud del mappale 146. terreno di mq. 95,00 catastali censito come "prato irr." ma in realtà pavimentato con masselli in CIs per metà della sua superficie trattandosi a tutti gli effetti del corsello di ingresso al mappale 146 in lato Est (tanto che apparentemente si configurerebbe come area di pertinenza/regresso della palazzina). Il terreno ricade in area AGC – ambiti agricoli



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corsello ingresso al fabbricato - pertinenza	95,00	x	100 %	=	95,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>95,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari locali (10/08/2023)

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 60,00

Tecnici locali del settore (06/07/2023)

Valore minimo: 45,00

Valore massimo: 55,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita. La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagini su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Le consistenze sono Non state calcolate ragguagliando le superfici ma semplicemente desumendole dalla visura catastale. Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente. Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata dalle opere da realizzarsi a conformità degli impianti. Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: unità necessaria per accedere all'immobile di terze persone; lotto non vendibile a terzi estranei al mapp. 146 costituendone il vialetto di ingresso; limitatezza assoluta del mercato orientato esclusivamente ai comproprietari del lotto. Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 40,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 40,00 = 3.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.800,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.140,00

BENI IN TALAMONA VIA ADDA 755, FRAZIONE LOC. ISOLA

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

**box doppio** a TALAMONA Via Adda 755, frazione Loc. Isola, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota pari a 1/5 di porzione di fabbricato ad uso deposito/autorimessa censito erroneamente come "deposito" ma a tutti gli effetti configurabile come autorimessa. La u.i si trova in una palazzina a destinazione abitativa comprensiva di spazi ad uso deposito (cantine, ripostigli, altra autorimessa). La palazzina si articola su due piani fuori terra ed uno interrato contornata in lato Ovest e Nord da annessa area pertinenziale (camminamenti) La u.i in oggetto si trova sul lato Nord/ Ovest; superficie netta mq. 44,00 e lordi mq. 53,00 pur essendo dotato di ingresso unico per un auto ne può ospitare due; per accedervi necessita passare sui mappali 116 oltre sull'area di pertinenza del mappale 146 (BCNC). Pavimentazione in battuto Còlls, dotato di impianto elettrico essenziale. Lungo il lato Ovest è stata realizzata un'apertura (finestra+portafinestra) attraverso la quale si accede al mappale 127 (non oggetto di valutazione e di proprietà dei soggetti nella palazzina 146); di tale apertura non vi è evidenza nelle planimetrie catastali (difformità sanabile) e non si è trovata menzione delle pratiche edilizie (difformità sanabile)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 146 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 44 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Adda, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da per quota 2/15 da succ. [REDACTED] Den. n. 784 vol 9990 Morbegno 07/12/2010 - per quota 1/15 [REDACTED] 27/05/2017 (madre) Den n 456 vol 9990 Morbegno 25/08/2017  
Coerenze: sub 11; sub 8; sub 14, sub 11; mapp 114, mapp 310, mapp 127

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

nella media



luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quota pari a 1/5 di porzione di fabbricato ad uso deposito/autorimessa censito erroneamente come “deposito” ma a tutti gli effetti configurabile come autorimessa. La u.i si trova in una palazzina a destinazione abitativa comprensiva di spazi ad uso deposito (cantine, ripostigli, altra autorimessa). La palazzina si articola su due piani fuori terra ed uno interrato contornata in lato Ovest e Nord da annessa area pertinenziale (camminamenti) La u.i in oggetto si trova sul lato Nord/ Ovest; superficie netta mq. 44,00 e lordi mq. 53,00 pur essendo dotato di ingresso unico per un'auto ne può ospitare due; per accedervi necessita passare sui mappali 116 oltre sull'area di pertinenza del mappale 146 (BCNC). Pavimentazione in battuto Còlls, dotato di impianto elettrico essenziale. Lungo il lato Ovest è stata realizzata un'apertura (finestra+portafinestra) attraverso la quale si accede al mappale 127 (non oggetto di valutazione e di proprietà dei soggetti nella palazzina 146); di tale apertura non vi è evidenza nelle planimetrie catastali (difficoltà sanabile) e non si è trovata menzione delle pratiche edilizie (difficoltà sanabile)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona (06/07/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Imprese locali (06/09/2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Tecnici del settore locale

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Abitazioni Civili nel contorno dell'immobile oggetto di stima - stato conservazione normale (06/09/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

Note: Valori ragguagliati al residenziale



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita. La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Le consistenze sono state calcolate ragguagliando le superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, la stima è comprensiva delle pertinenze quali la scala di accesso. Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari. Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente. Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata dalle opere da realizzarsi a conformità degli impianti. Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: lungo il fronte Ovest è stata realizzata una nuova apertura in mancanza di provvedimento autorizzativo; le schede catastali non corrispondono pienamente a quanto riscontrato (altezza della u.i erroneamente indicata, mancanza apertura di cui detto, categoria assegnata "deposito" anzichè "autorimessa" . Le difformità sono sanabili. Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 600,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi. La valutazione è comprensiva delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, quali vano scale, accessi esterni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 600,00 = 26.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 26.400,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.280,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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		69,00	0,00	3.450,00	3.450,00
B	pertinenza	95,00	0,00	3.800,00	1.140,00
C	box doppio	44,00	0,00	26.400,00	5.280,00
				<b>33.650,00 €</b>	<b>9.870,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.270,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.270,00**

data 04/11/2023

il tecnico incaricato  
Flavio Martinelli

