



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Francesca Palladini

CUSTODE:
avv. Francesco Bonomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vittorio Conforti

CF: CNFVTR77E18I829E
con studio in BUGLIO IN MONTE (SO) VIA GORIZIA, 9
telefono: 0342620064
email: confortivittorio77@gmail.com
PEC: vittorio.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PRATA CAMPORTACCIO via Mario Del Grosso 23, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da saletta, due camere, wc e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,00 a 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 356 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Mrio Del Grosso n 23, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario: area di pertinenza, area dimpertinenza, sub n 12, area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

B **ripostiglio** a PRATA CAMPORTACCIO via Mario Del Grosso 23, della superficie commerciale di **29,40** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio allo stato grezzo, privo di finiture composto da un unico vano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,65 m a 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 356 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 75,30 Euro, indirizzo catastale: via Mario Del Grosso n. 23 - Prata Camportaccio, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: partendo da nord in senso orario: sub n 4, area di pertinenza, area di pertinenza, area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1995.

C **cantina** a PRATA CAMPORTACCIO via Mario Del Grosso 23, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare composta da un magazzino al piano terra e magazzino al piano primo sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo sottostrada, ha un'altezza

interna di variabile da 2,10 m a 2,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 348 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Mario Del Grosso - Prata Camportaccio, piano: primo sottostrada e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: partendo da nord in senso orario: strada, mappale n 361, mappale n. 356, mappale n. 352, mappale n. 590

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.552,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.552,00
Data della valutazione:	18/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili si intendono occupati dal debitore poichè li utilizza come vani per deposito di beni di sua 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** attiva, stipulata il 18/05/2017 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep 579 di repertorio, registrata il 22/07/2019 a Sondrio ai nn. rp 937 rg 8528, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 80.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2017 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep 578 di repertorio, registrata il 22/07/2019 a Sondrio ai nn. rp 936 rg 8527 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: € 20.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. rep 774 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Sondrio ai nn. rg 13392 rp 11157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1972), con atto stipulato il 06/03/1972 a firma di dott. Paolo Bossi ai nn. rep 35585=14409 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a mappale 360 e 361 confluiti in parte nel mappale n. 356.

La nota di trascrizione non è stata validata dall'ufficio provinciale territorio - Servizio di pubblicità immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1972), con atto stipulato il 06/03/1972 a firma di dott. Paolo Bossi ai nn. rep 35585=14409 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a mappale 360 e 361 confluiti in parte nel mappale n. 356.

La nota di trascrizione non è stata validata dall'ufficio provinciale territorio - Servizio di pubblicità immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/1974), con atto stipulato il 16/04/1974 a firma di dott. Paolo Bossi ai nn. rep 39594 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni particella f 7 n 356 sub 2 e particella n 358.

La nota di trascrizione non è stata validata dall'ufficio provinciale territorio - Servizio di pubblicità

immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/1974), con atto stipulato il 16/04/1974 a firma di dott. Paolo Bossi ai nn. rep 39594 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni particella f 7 n 356 sub 2 e particella n 358.

La nota di trascrizione non è stata validata dall'ufficio provinciale territorio - Servizio di pubblicità immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/1974), con atto stipulato il 16/04/1974 a firma di dott. Paolo Bossi ai nn. rep 39593 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a mappali n. 354 e 355 ora confluiti nel mappale n 356.

La nota di trascrizione non è stata validata dall'ufficio provinciale territorio - Servizio di pubblicità immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/1974), con atto stipulato il 16/04/1974 a firma di dott. Paolo Bossi ai nn. rep 39593 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a mappali n. 354 e 355 ora confluiti nel mappale n 356.

La nota di trascrizione non è stata validata dall'ufficio provinciale territorio - Servizio di pubblicità immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1979), con atto stipulato il 27/01/1979 a firma di dott. Nicola Tursi ai nn. rep 5436 di repertorio, trascritto il 29/01/1979 a Sondrio ai nn. rg 977 rp 832.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni mappale 348 sub 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1979), con atto stipulato il 27/01/1979 a firma di dott. Nicola Tursi ai nn. rep 5436 di repertorio, trascritto il 29/01/1979 a Sondrio ai nn. rg 977 rp 832.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni mappale 348 sub 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8 (dal 29/10/1983), con atto stipulato il 29/10/1983 a firma di dott. Nicola Tursi ai nn. rep 15199 di repertorio, trascritto il 11/11/1983 a Sondrio ai nn. rg 9367 rp 8007.

Il titolo è riferito solamente a mappale 359

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8 (dal 29/10/1983), con atto stipulato il 29/10/1983 a firma di dott. Nicola Tursi ai nn. rep 15199 di repertorio, trascritto il 11/11/1983 a Sondrio ai nn. rg 9367 rp 8007.

Il titolo è riferito solamente a mappale 359

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 (dal 29/10/1983), con atto stipulato il 29/10/1983 a firma di dott. Nicola Tursi ai nn. rep 15199 di repertorio, trascritto il 11/11/1983 a Sondrio ai nn. rg 9367 rp 8007.

Il titolo è riferito solamente a mappale 357

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 (dal 29/10/1983), con atto stipulato il 29/10/1983 a firma di dott. Nicola Tursi ai nn. rep 15199 di repertorio, trascritto il 11/11/1983 a Sondrio ai nn. rg 9367 rp 8007.

Il titolo è riferito solamente a mappale 357

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1987), con atto stipulato il 30/07/1987 a firma di dott. Pasquale Marino ai nn. rep 13573 di

repertorio, trascritto il 21/08/1987 a Sondrio ai nn. rg 7041 rp 5504.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni mappale 348 sub 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1987), con atto stipulato il 30/07/1987 a firma di dott. Pasquale Marino ai nn. rep 13573 di repertorio, trascritto il 21/08/1987 a Sondrio ai nn. rg 7041 rp 5504.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni mappale 348 sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che per quanto riguarda il mappale n. 348 non sono state reperite pratiche edilizie, poichè si tratta di un fabbricato di remota costruzione che non ha subito interventi nel corso del tempo

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **44/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato, rilasciata il 26/06/1989.

Il titolo è riferito solamente a mappale n 356

Concessione edilizia N. **78/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale e da commerciale a residenziale, rilasciata il 06/03/1990.

Il titolo è riferito solamente a mappale n 356

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 1 del dl 27/09/1994 n 551 e successivo dl 25/11/1994 n 649 N. **8/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/01/1995, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale n 356.

Titolo formato tramite silenzio/assenso come da sentenza della Pretura di Morbegno in data 23/05/1996

Segnalazione certificata di inizio attività N. **59/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuova porta di accesso all'unità immobiliare sub 4 attraverso il terrazzo (sub 9) sempre di proprietà dei richiedenti, presentata il 09/07/2018 con il n. prot 3362 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 356

Concessione edilizia N. **63/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione vecchia casa di abitazione, rilasciata il 01/09/1977, agibilità del 24/03/1979 con il n. prot. 871 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale n 356.

Concessione edilizia in variante rilasciata sempre con il numero 63/1977 in data 21/12/1977

Concessione edilizia N. **101/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di un fabbricato di civile abitazione in Bar - Pizzeria, rilasciata il 30/03/1984, agibilità del 30/11/1984.

Il titolo è riferito solamente a mappale n 356

Concessione edilizia N. **50/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Scavo di sbancamento e formazione muro in calcestruzzo, rilasciata il 12/03/1988.

Il titolo è riferito solamente a mappale n 356

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adottato delibera di cc n 16 del 15/04/2009 n. 17 del 17/04/2009 - approvato con delibera di cc n 43 del 18/12/2009 e n 44 del 21/12/2009, l'immobile ricade in zona Ambito dei crotti (art. 23) e Tessuto residenziale tradizionale (art. 29). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi art. 23 e 29 delle norme tecniche di attuazione. Il titolo è riferito solamente al art. 23 solo per il mappale n 356

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera delibera di cc n 2 del 20/02/2024, l'immobile ricade in zona tessuto di recente formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: pgt comunale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO VIA MARIO DEL GROSSO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRATA CAMPORTACCIO via Mario Del Grosso 23, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da saletta, due camere, wc e balcone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,00 a 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 356 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Mrio Del Grosso n 23, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: area di pertinenza, area dimpertinenza, sub n 12, area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da saletta, due camere, wc e balcone a cui si accede tramite il sub n. 9. L'unità si trova mediocre stato di conservazione ed al momento non è utilizzata come abitazione ma come deposito. L'unità è collegata tramite scala interna al sub n. 7

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------------	-------------------------	---------------------

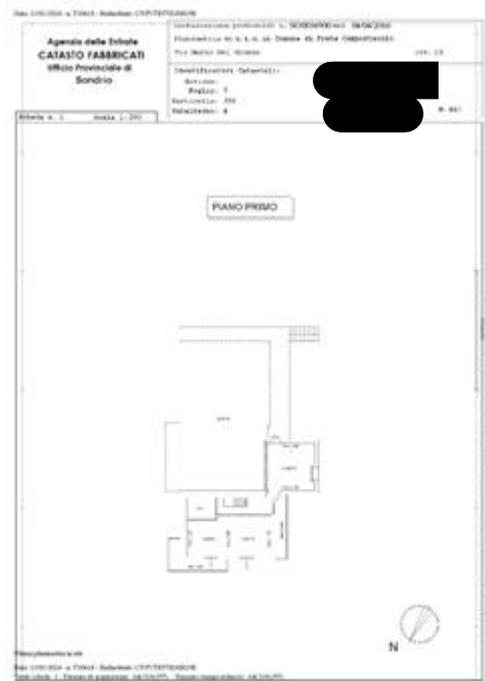
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00



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: 14/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: appartamento mq 70,00 a piano secondo con giardino di proprietà mq 300,00 ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e balcone

Indirizzo: via Roma n. 16 - Prata Campportaccio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile è composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone. Completano la proprietà un posto auto esterno, un giardino ed un orto

Indirizzo: via Mulino n. 9 - Prata Camportaccio

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: casa da ristrutturare posta su più livelli

Indirizzo: via Mulino n. 17

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.438,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facedno riferimento ad immobili simili nella zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN PRATA CAMPORACCIO VIA MARIO DEL GROSSO 23

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a PRATA CAMPORACCIO via Mario Del Grosso 23, della superficie commerciale di **29,40** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ripostiglio allo stato grezzo, privo di finiture composto da un unico vano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,65 m a 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 356 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq,

rendita 75,30 Euro, indirizzo catastale: via Mario Del Grosso n. 23 - Prata Camportaccio,
piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: partendo da nord in senso orario: sub n 4, area di pertinenza, area di pertinenza,
area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel
1989 ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chiavenna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

SERVIZI

municipio
 scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 25 km
 ferrovia distante 2,50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ripostiglio allo stato grezzo, privo di finiture composto da un unico vano. Attualmente utilizzato come vano di deposito.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato molto scarso

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media

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
ripostiglio	98,00	x	30 %	=	29,40
Totale:	98,00				29,40



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: 14/05/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: appartamento mq 70,00 a piano secondo con giardino di proprietà mq 300,00 ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e balcone
 Indirizzo: via Roma n. 16 - Prata Campportaccio
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 140.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: L'immobile è composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone. Completano la proprietà un posto auto esterno, un giardino ed un orto
 Indirizzo: via Mulino n. 9 - Prata Campportaccio

Superfici principali e secondarie: 32
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 58.000,00 pari a 1.812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: casa da ristrutturare posta su più livelli
 Indirizzo: via Mulino n. 17
 Superfici principali e secondarie: 139
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 200.000,00 pari a 1.438,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo a disposizione immobili simili nella zona, la valutazione si sviluppa facedno riferimento ad immobili residenziali, ragguagliando la superficie dell'immobile oggetto di stima ad una superficie residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,40 x 1.600,00 = **47.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.040,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.040,00**

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO VIA MARIO DEL GROSSO 23

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a PRATA CAMPORTACCIO via Mario Del Grosso 23, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare composta da un magazzino al piano terra e magazzino al piano primo sottostrada

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo sottostrada, ha un'altezza interna di variabile da 2,10 m a 2,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 348 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 36 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Mario Del Grosso - Prata Camportaccio, piano: primo sottostrada e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: partendo da nord in senso orario: strada, mappale n 361, mappale n. 356, mappale

n. 352, mappale n. 590

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare composta da un magazzino al piano terra e magazzino al piano primo sottostrada. Attualmente entrambi i vani sono utilizzati come deposito.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in volta in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------------	-------------------------	---------------------

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	
magazzino al piano terra e piano primo	48,00	x	30 %	=	14,40
Totale:	48,00				14,40



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: 14/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: appartamento mq 70,00 a piano secondo con giardino di proprietà mq 300,00 ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e balcone

Indirizzo: via Roma n. 16 - Prata Campportaccio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile è composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone. Completano la proprietà un posto auto esterno, un giardino ed un orto

Indirizzo: via Mulino n. 9 - Prata Campportaccio

Superfici principali e secondarie: 32
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 1.812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2024
Fonte di informazione: sito internet
Descrizione: casa da ristrutturare posta su più livelli
Indirizzo: via Mulino n. 17
Superfici principali e secondarie: 139
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.438,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo a disposizione immobili simili nella zona, la valutazione si sviluppa facedno riferimento ad immobili residenziali, ragguagliando la superficie dell'immobile oggetto di stima ad una superficie residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,40 x 1.600,00 = **23.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.040,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto riferimento ad edifici simili siti per destinazione d'uso e caratteristiche costruttive che si trovano nelle zone limitrofe

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Prata Camportaccio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,00	0,00	107.200,00	107.200,00
B	ripostiglio	29,40	0,00	47.040,00	47.040,00
C	cantina	14,40	0,00	23.040,00	23.040,00
				177.280,00 €	177.280,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 17.728,00
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:	€. 159.552,00

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:	€. 159.552,00

data 18/05/2024

il tecnico incaricato
Vittorio Conforti