



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 48/2022

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO INNOCENTI**

CF:NNCSFN67C07G535F

con studio in SONDRIO (SO) Via Diego Gianoli n.8

telefono: 393358013938

email: geomstefanoinnocentige@tin.it

PEC: stefano.innocenti2@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a LANZADA Via Bellavista 224, frazione Moizi, della superficie commerciale di **81,46** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di circa 2.40-2.02. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 326-325 sub. 4-6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 87 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Bellavista, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: muro perimetrale, mapp.325, muro perimetrale, mapp.327  
Immobile censito al C.F. al Foglio 34 mapp. 326 sub.4 graffato al mapp.325 sub.6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1995.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,46 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>€ 73.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2023</b>

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

L'esecutato è nudo proprietario per la quota dell'intero. L'unità immobiliare è utilizzata quale casa vacanze dai due usufruttuari i quali hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, gli stessi sono nati nel 1946.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



L'esecutato è nudo proprietario per la quota dell'intero. L'unità immobiliare è utilizzata quale casa vacanze dai due usufruttuari i quali hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, gli stessi sono nati nel 1946.

#### **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, iscritta il 14/01/2022 a Sondrio ai nn. 44/470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 10.600,00.

Importo capitale: 5.307,68.

La formalità è riferita solamente a Comune di Lanzada (SO) - Appartamento : C.F. Fg.24 mapp.326 sub.4 graffato al fg.24 mapp.325 sub.6.

Quota 1/1 Nuda proprietà dell'esecutato.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/03/2022 a Sondrio ai nn. 362/3139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 75.838,75.

Importo capitale: 75.838,75.

La formalità è riferita solamente a Comune di Lanzada (SO) - Appartamento : C.F. Fg.24 mapp.326 sub.4 graffato al fg.24 mapp.325 sub.6.

Quota 1/1 Nuda proprietà dell'esecutato.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 24/05/2022 a Sondrio ai nn. 5267/6575, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Comune di Lanzada (SO) - Appartamento : C.F. Fg.24 mapp.326 sub.4 graffato al fg.24 mapp.325 sub.6.

Quota 1/1 Nuda proprietà dell'esecutato. Somma complessiva Pignoramento 6.982,58 €

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, trascritta il 07/02/2022 a Sondrio ai nn. 1042/1321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo.

La formalità è riferita solamente a Comune di Lanzada (SO) - Appartamento : C.F. Fg.24 mapp.326 sub.4 graffato al fg.24 mapp.325 sub.6.

Ordinanza di Sequestro Conservativo. Quota 1/1 Nuda proprietà dell'esecutato. Sequestro Conservativo fino alla concorrenza della somma di 156.757,47 €

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**



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

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

Ulteriori avvertenze:

L'esecutato conferma che l'immobile non è parte di un condominio, e che non vi sono spese condominiali in essere.

Vedi allegato 3 - Destinazione di PGT area nella quale è sito l'immobile: A centro storico - Comparto 6 Zone R1 restauro - R2 risanamento conservativo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è nudo proprietario per la quota dell'intero. L'unità immobiliare è utilizzata quale casa vacanze dai due usufruttuari i quali hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, gli stessi sono nati nel 1946.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di nuda proprietà 1/1, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 07/07/1995), con atto stipulato il 07/07/1995 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 109361 di repertorio, trascritto il 28/07/1995 a Sondrio ai nn. 5854/7053.

I due usufruttuari hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, entrambi sono nati nel 1946

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile realizzato ante 01/09/1967, si precisa che dalle verifiche effettuate non risultano presenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanzada, interessanti l'unità immobiliare oggetto delle presente procedura.

Vedi allegato 3 - Risposta Ufficio Tecnico Comune di Lanzada

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato Ambiti Residenziali Prevalenti. Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comparto 6 - Moizi - Zone: R1 Restauro - R2 Risanamento conservativo. Vedi Allegato 3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella planimetria catastale vi sono dei refusi:

- un errata indicazione dell'altezza massima interna del bagno nella misura di 2,30 mt., in quanto lo stato di fatto è circa 2,02 mt, l'altezza è stata ridotta al fine di consentire il passaggio delle tubazioni del bagno (vedi anche secondo gradino di accesso di circa 18 cm.).

- il piccolo bagno con finestra esposta a sud, è di fatto il locale caldaia.



- lo stato di fatto rilevato del disimpegno al piano 2° e differente in quanto avente una superficie minore, non identificata botola accesso al sottotetto, perimetro esterno lati sud/nord errati in quanto non coerenti/coincidenti con il piano 1°.

La conformità urbanistica necessita della realizzazione delle seguenti opere edili:

- aereazione bagno mediante il prolungamento verso l'esterno della tubazione esistente;
- areazione fuochi gas mediante formazione di foro verso l'esterno;
- esalazione cappa cucina;
- abbassamento pavimento bagno mediante rimozione pavimento al 2° gradino.

a.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non realizzata: l'aereazione del bagno cieco, l'aereazione della cappa della cucina e dei fuochi a gas. Altezza bagno inferiore ai minimi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La conformità urbanistica necessita della realizzazione delle seguenti opere edili: - aereazione bagno mediante il prolungamento verso l'esterno della tubazione esistente; - areazione fuochi gas mediante formazione di foro verso l'esterno; - esalazione cappa cucina; - abbassamento pavimento bagno mediante rimozione pavimento al 2° gradino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sono stati considerati nella valutazione di stima al mq. dell'unità immobiliare

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a piano 1°.

Essendo le difformità sanabili mediante la realizzazione di opere edili, i costi verranno considerati nella valutazione di stima espressi in €/mq.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante redazione di pratica catastale

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

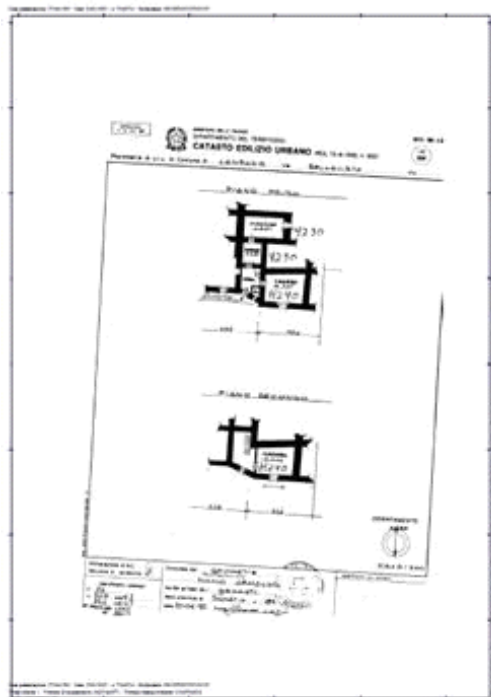
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche : oneri tecnico per redazione pratica catastale : €700,00
- Oneri catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a piani secondo/terzo





Planimetria catastale

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

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

BENI IN LANZADA VIA BELLAVISTA 224, FRAZIONE MOIZI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LANZADA Via Bellavista 224, frazione Moizi, della superficie commerciale di **81,46** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di circa 2.40-2.02. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 326-325 sub. 4-6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 87 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Bellavista, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: muro perimetrale, mapp.325, muro perimetrale, mapp.327  
Immobile censito al C.F. al Foglio 34 mapp. 326 sub.4 graffato al mapp.325 sub.6

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel



1995.



P1: soggiorno/pranzo con angolo cottura



P2: camera

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Facciata esposta a sud. Particolare ingresso appartamento posto ai piani 1-2

## SERVIZI

asilo nido

mediocre ★★☆☆☆☆

biblioteca

scarso ★★☆☆☆☆

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆

cinema

molto scarso ★★☆☆☆☆





farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità residenziale ubicata nel centro storico del Comune di Lanzada (SO), località Moizi, lungo la via pedonale Belvedere al civico 224, il paese è a circa 1.000 mt s.l.m., posto nel comprensorio della Valmalenco, a circa 17 km dal Comune di Sondrio (capoluogo di Provincia).

Appartamento al piano primo e secondo, con accesso solo pedonale da piccola stradina interna, accessibile da scala esterna in uso esclusivo sul balcone di proprietà esposto a sud, ingresso al piano primo sul piccolo disimpegno con pavimento di legno e pareti perlineate, dal quale si accede:

- al bagno di fatto privo di finestra, con soffitto a volta avente altezza massima di circa 2,02 mt, dotato di bidet, lavabo, doccia, attacco lavatrice e wc con sistema tipo sanitrit, si evidenzia





- una ventola di aspirazione collegata alla cantina, i pavimenti ed rivestimenti sono in ceramica;
- cantina avente accesso dal bagno, con soffitto a volta altezza massima circa 2,35 mt., struttura perimetrale/volta in sasso/cemento armato, pavimento in calcestruzzo liscio, e piccola finestra ad est;
  - piccolo ripostiglio con finestra esposta a sud (ex wc indicato nella planimetria catastale), ove è stata installata la caldaia a gas e il centralino elettrico);
  - soggiorno con angolo cottura avente finestra esposta a sud (altezza 2,49 mt.) , i fuochi sono allacciati all'utenza gas, non si evidenziano il tubo di esalazione al tetto della cappa di aspirazione, e il foro di esalazione/areazione necessario per i fuochi a gas, i pavimenti sono, in legno, le pareti in parte sono perlineate;
  - il contatore elettrico ENEL è posto sul balcone di accesso al piano primo;
  - il contatore del gas è posto al piano terra, lungo la via Belvedere, in prossimità della scala di accesso.

Il piano secondo è accessibile dalla scala interna di legno posta nel disimpegno, ove vi sono:

- un disimpegno dotato di finestra, dallo stesso è possibile accedere mediante botola al sottotetto non praticabile;
- una camera avente altezza interna circa 2,35 mt., con balcone esposto a sud.

Il disimpegno e la camera hanno il pavimento di legno, la camera in parte è perlinata lungo le pareti, nel disimpegno sono stati perlinati sia le pareti che il plafone, ove si evidenziano delle porzioni distaccate.

Nella camera al piano 2° si rileva il passaggio esterno del tubo di esalazione della stufa posta nel sottostante soggiorno al piano 1°. Lo stato generale manutentivo è del tipo normale.

#### **Finiture impianti e serramenti**

Appartamento dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, con caldaia a gas installata nel piccolo ripostiglio al piano 1°, collegato al disimpegno.

Si segnala che parte delle tubazioni dei termosifoni sono esterne e non incassate nei muri.

L'impianto elettrico è con frutti bianchi e placche in alluminio, lo stesso essendo vetusto necessita di essere adeguato alle norme vigenti.

I serramenti sono di legno con doppi vetri e ante esterne, anche le porte sono di legno, quella del bagno è in parte vetrata come la porta d'ingresso.

CONSISTENZA:

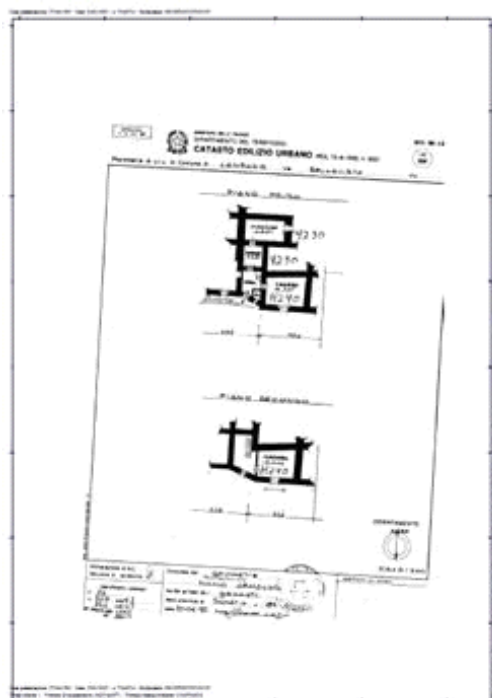
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo - Appartamento: disimpegno, bagno, soggiorno/angolo cottura e ripostiglio	41,00	x	100 %	=	41,00
Piano primo - Cantina con accesso dal bagno	17,00	x	50 %	=	8,50
Piano primo: balcone posto all'ingresso	1,60	x	30 %	=	0,48



Piano secondo - Appartamento: camera e disimpegno	31,00	x	100 %	=	31,00
Piano secondo: balcone della camera	1,60	x	30 %	=	0,48
<b>Totale:</b>	<b>92,20</b>				<b>81,46</b>



Pianimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Bellavista

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Località Tornadri

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale (31/12/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

## 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%, locali accessori aventi accesso esterno al 25%, 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, la stessa considera anche i costi occorrenti alla conformità urbanistica/catastale.

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 posta nel centro storico raggiungibile solo a piedi,



fabbricato non dotato di ascensore, limitata altezza del locale bagno circa 2,02 mt., nel bagno l'esalazione deve essere portata esterna essendo cieco, l'impianto elettrico non è a norma in quanto vetusto, l'angolo cottura è mancante dell'esalazione della cappa al tetto e del foro esterno di esalazione occorrente per i fuochi a gas.

Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 1.300,00 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.

Si precisa che la stima interessa la nuda proprietà dell'esecutato, e che al fine della determinazione della stessa si deve preliminarmente determinare la stima della piena proprietà.

Essendo gli attuali usufruttuari nati del 1946, avendo una età di circa 77 anni, si applica al valore di stima della piena proprietà i seguenti coefficienti:

- 30% per determinare il valore di stima della nuda proprietà;
- 70% per determinare il valore di stima dell'usufrutto.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,46 x 1.300,00 = **105.898,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	102,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Lanzada, agenzie: Immobiliare.IT - Caasa.it - Agenzie del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobilare

#### 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	81,46	0,00	106.000,00	106.000,00
				<b>106.000,00 €</b>	<b>106.000,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Valore nuda proprietà	-30%
Arrotondamento	-450,00
<b>32.250,00 €</b>	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**

data 27/02/2023

il tecnico incaricato  
STEFANO INNOCENTI

