



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia Estorelli

CUSTODE:
I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Marco Bordoni

CF:BRDMRC82H14I8290
con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1
telefono: 0342492419
fax: 0342496081
email: marco.bordoni82@gmail.com
PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione economica sviluppata su più livelli** a SAN GIACOMO FILIPPO Olmo Crotto 59/a, della superficie commerciale di **179,64** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato abitativo, edificato a fine anni settanta, nella frazione di Olmo Crotto in comune di San Giacomo Filippo. Si sviluppa su più livelli collegati tra loro da un vano scale interno comune ai due subalterni. Al piano terra (identificato catastalmente al piano seminterrato) sono presenti spazi accessori quali ripostigli, cantina, lavanderia e la centrale termica. Al piano primo è presente un appartamento composto da cucina, soggiorno (adibito a camera da letto), camera, bagno e balconi. Al piano primo è presente un appartamento al rustico composto da cucina, due camere, bagno e balconi, mentre al piano secondo un sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1.50 che lo rende inabitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.55 (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 477 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento del 08/05/1985 in atti dal 05/03/1990 (n. 9.1/1985) e successive variazioni
Coerenze: dell'intero lotto da nord a sud in senso orario: mappale 1218, strada comunale, mappale 467
- foglio 34 particella 477 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento del 08/05/1985 in atti dal 05/03/1990 (n. 9.1/1985) e successive variazioni
Coerenze: dell'intero lotto da nord a sud in senso orario: mappale 1218, strada comunale, mappale 467

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

B **tettoia** a SAN GIACOMO FILIPPO Olmo Crotto 59/a per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di piccolo deposito adibito a legnaia e realizzato in legno, di pertinenza del fabbricato principale. Sviluppa una superficie utile di circa 10 mq. **Si segnala che sul lato ovest in aderenza, e parzialmente insistente sul mappale 477, è stato realizzato un piccolo manufatto di proprietà di terzi (mappale 1218) come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1217 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO



*** , derivante da costituzione del 26/08/1995 in atti dal 30/08/1995 da classare (n. 4127.1/1995) e successive variazioni
Coerenze: dell'intero lotto da nord in senso orario: particella mappale 477

Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.800,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
alla data del sopralluogo (11 ottobre 2023) l'immobile risultava occupato dal debitore e dal coniuge.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2007 a firma di Notaio Rosati Franco ai nn. 9128/1662 di repertorio, iscritta il 22/10/2007 a Sondrio ai nn. 13269/1968, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 142.500,00.

Importo capitale: 95.000,00.



Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 34 particella 477 subalterni 1 e 2 - (trattasi di abitazione di tipo economico)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/12/2005 a firma di Notaio Rosati Franco ai nn. 7777/977 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a Sondrio ai nn. 15975/2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 34 particella 477 subalterni 1 e 2 - (trattasi di abitazione di tipo economico).

Comunicazione n. 491 del 12/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 26/11/2007.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Sondrio ai nn. 427/2023 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a Sondrio ai nn. 7767/6535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 34 particella 477 subalterni 1 e 2 - (trattasi di abitazione di tipo economico)

pignoramento, stipulata il 04/03/2024 a firma di UNEP Tribunale di Sondrio ai nn. 215/2024 di repertorio, trascritta il 23/03/2024 a Sondrio ai nn. 3600/3063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 34 particella 1217 - (trattasi di legnaia)

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1979), con atto stipulato il 13/10/1979 a firma di Notaio Nicola Tursi ai nn. rep. 7001 di repertorio, registrato il 18/10/1979 a Chiavenna ai nn. 733, trascritto il 19/10/1979 a Sondrio ai nn. 8052/6957.

Il titolo è riferito solamente a foglio 34 particella 477 (prato)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **297/1979** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una nuova casa di civile abitazione, presentata il 27/06/1978, rilasciata il 23/04/1979 con il n. 1333/78 di protocollo, agibilità del 25/05/1985.

Il titolo è riferito solamente a foglio 34 particella 477

Concessione edilizia N. **41/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tettoia uso legnaia e realizzazione parte di recinzione, presentata il 13/11/1990, agibilità del 26/11/1990 con il n. 8140 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 05/08/2013, l'immobile ricade in zona DM - aree e ambiti con densità di consolidamento del tessuto urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione - destinazione d'uso principale: residenziale - per gli indici vedasi art. 25 comma 4 (pagine 44 e 45 delle NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (importo comprensivo di sanzione amministrativa minima pari a € 516,00):
€ 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 34 mappale 477 e mappale 1217

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi difformità edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e variazione DOCFA (compresi bolli e diritti catastali): € 1.400,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO OLMO CROTTO 59/A

ABITAZIONE ECONOMICA SVILUPPATA SU PIÙ LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

abitazione economica sviluppata su più livelli a SAN GIACOMO FILIPPO Olmo Crotto 59/a, della superficie commerciale di **179,64** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato abitativo, edificato a fine anni settanta, nella frazione di Olmo Crotto in comune di San Giacomo Filippo. Si sviluppa su più livelli collegati tra loro da un vano scale interno comune ai due subalterni. Al piano terra (identificato catastalmente al piano seminterrato) sono presenti spazi accessori quali ripostigli, cantina, lavanderia e la centrale termica. Al piano primo è presente un appartamento composto da cucina, soggiorno (adibito a camera da letto), camera, bagno e balconi. Al piano primo è presente un appartamento al rustico composto da cucina, due camere, bagno e balconi, mentre al piano secondo un sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1.50 che lo rende inabitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.55 (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 477 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento del 08/05/1985 in atti dal 05/03/1990 (n. 9.1/1985) e successive variazioni
Coerenze: dell'intero lotto da nord a sud in senso orario: mappale 1218, strada comunale, mappale 467
- foglio 34 particella 477 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 169,40 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento del 08/05/1985 in atti dal 05/03/1990 (n. 9.1/1985) e successive variazioni
Coerenze: dell'intero lotto da nord a sud in senso orario: mappale 1218, strada comunale, mappale 467

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.





fabbricato mappale 477 (vista fronte principale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato abitativo, edificato a fine anni settanta, nella frazione di Olmo Crotto posta a circa 1000 m. s.l.m. in comune di San Giacomo Filippo. Raggiungibile percorrendo dapprima la strada statale n. 36 e, successivamente, in località San Giacomo Filippo, la strada comunale posta in destra orografica rispetto al fiume Liro che sale lungo il versante fino alle valli del bacino del Truzzo. La frazione presenta per lo più edifici prevalentemente a carattere residenziale di tipo stagionale.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli collegati tra loro da un vano scale interno comune. Al piano terra (identificato catastalmente al piano seminterrato) sono presenti spazi accessori quali ripostigli, cantina, lavanderia e la centrale termica. Al piano primo è presente un appartamento composto da cucina, soggiorno (adibito a camera da letto), camera, bagno e balconi. Al piano secondo è presente un appartamento al rustico privo di finiture ed impianti costituito da cucina, due camere, bagno e balconi, al piano terzo un sottotetto che presenta delle altezze che lo rendono inabitabile. Esternamente è presente una piccola legnaia realizzata in aderenza al fabbricato e censita con la particella 1217, completa il lotto l'area di pertinenza che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato.

Si tratta di un edificio con struttura portante tradizionale in c.a./muratura e tetto a doppia falda in legno. Il livello di finiture è di tipo economico e risalente alla data di realizzazione del fabbricato, sono presenti i comuni impianti di civile abitazione. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento risulta alimentato a gasolio da un generatore installato nella centrale



termica al piano seminterrato/terra.

Occorre segnalare che è possibile accedere agli immobili oggetto di perizia solamente a piedi, lasciando l'autovettura nel parcheggio comunale antistante la Chiesa Parrocchiale della Santissima Trinità e costeggiando, per un breve tratto, il tracciolino pedonale che si sviluppa tra gli edifici.

In fase di sopralluogo il debitore segnalava al perito la presenza di una servitù di passo, lungo il confine ovest della particella 477 e a favore dei mappali 1218 e 467, utile ad accedere al sentiero soprastante, di cui non si è trovata corrispondenza presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Immobile privo di Attestato di Prestazione Energetica.

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 AL PIANO PRIMO (subalterno 1)	76,00	x	100 %	=	76,00
VANI ACCESSORI PRINCIPALI (subalterno 1)	77,00	x	50 %	=	38,50
VANI ACCESSORI SECONDARI (subalterno 1)	9,93	x	25 %	=	2,48
APPARTAMENTO AL RUSTICO AL PIANO SECONDO (subalterno 2)	76,00	x	50 %	=	38,00
SOTTOTETTO AL RUSTICO (subalterno 2)	76,00	x	15 %	=	11,40
BALCONI PIANO PRIMO (subalterno 1)	22,69	x	10 %	=	2,27
BALCONI PIANO SECONDO (subalterno 2)	13,50	x	10 %	=	1,35
AREA ESTERNA DI PERTINENZA (fino a 25 mq.)	25,00	x	10 %	=	2,50
AREA ESTERNA DI PERTINENZA (eccedenza oltre 25 mq.)	357,00	x	2 %	=	7,14
Totale:	733,12				179,64

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: 08/08/2024

Fonte di informazione: idealista/immobiliare.it

Descrizione: casa Indipendente - Olmo (Chiavenna) : a metà strada tra Chiavenna e Madesimo, nell'impareggiabile altopiano in Località Olmo (Frazione di San Giacomo Filippo), è in Vendita una Casa di Montagna indipendente di circa 400 mq, suddivisa in 3 edifici (C

Indirizzo: località Olmo

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 525,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: abitazione di tipo economico in NORMALE stato conservativo - zona suburbana centro abitato di Olmo

Banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: abitazione di tipo civile in NORMALE stato conservativo - zona suburbana centro abitato di Olmo

Banca dati delle quotazioni immobiliari (31/12/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: abitazione di tipo economico in OTTIMO stato conservativo - zona suburbana centro abitato di Olmo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. **La presente valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 179,64 x 625,00 = **112.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.275,00**

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO OLMO CROTTO 59/A

TETTOIA



DI CUI AL PUNTO B

tettoia a SAN GIACOMO FILIPPO Olmo Crotto 59/a per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di piccolo deposito adibito a legnaia e realizzato in legno, di pertinenza del fabbricato principale. Sviluppa una superficie utile di circa 10 mq. **Si segnala che sul lato ovest in aderenza, e parzialmente insistente sul mappale 477, è stato realizzato un piccolo manufatto di proprietà di terzi (mappale 1218) come evidenziato nella documentazione fotografica allegata.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 1217 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: frazione Olmo Crotto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/08/1995 in atti dal 30/08/1995 da classare (n. 4127.1/1995) e successive variazioni
Coerenze: dell'intero lotto da nord in senso orario: particella mappale 477

Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VEDASI DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO A

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata l'entità del bene si ritiene congrua una valutazione a corpo riconducibile ai costi di costruzione del manufatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello più comune di tipo sintetico-comparativo che si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con beni simili di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Nel caso in esame si è ritenuto congruo applicare tale criterio considerata la presenza nell'area territoriale di immobili con caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di San Giacomo Filippo, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	abitazione economica svilupata su più livelli	179,64	0,00	112.275,00	112.275,00
B	tettoia	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				115.275,00 €	115.275,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.875,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.800,00**

data 09/08/2024

il tecnico incaricato
geom. Marco Bordoni

