



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 103/2021

DEBITORE:

Omissis1 ., Omissis2 ., Omissis3 .

GIUDICE:

Dott.ssa Daniela Bosio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**MAURO BAGGINI**

CF: BGGMRA72S23I829B

con studio in SONDRIO (SO) VIA COLONNELLO ALESSI, 15

telefono: 0342215756

fax: 0342215756

email: mauro@bagginiprogettazioni.it

PEC: mauro.baggini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

# LOTTO 1

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

**A** negozio a APRICA via Europa 63, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis1 .)

L'unità è composta da locale negozio al piano terra, locale commerciale, due magazzini e w.c. al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 624 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 78 mq, rendita 2.231,71 Euro, indirizzo catastale: VIA EUROPA , piano: S1 - T, intestato a Omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: Vano scala comune e affaccio su area esterna, affaccio su area esterna, affaccio sua area esterna, aderenza altra u.i.u. e vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>148,50 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>€ 294.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 265.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2023</b>

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

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

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 15.03.2022 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria

## 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**, stipulata il 31/12/2012 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 111148/39555 di repertorio, iscritta il 07/01/2013 a Sondrio ai nn. 154/21, a favore di [REDACTED], contro omissis, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 357000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1gg

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/09/2016 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 115365/42589 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Sondrio ai nn. 9101/1148, a favore di [REDACTED], contro omissis, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 969000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di Trib. di Sondrio ai nn. 753 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a Sondrio ai nn. 15823/12877, a favore di [REDACTED] contro omissis, derivante da atto giudiziario

### 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:	€. 3.091,69
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.308,03
Millesimi condominiali:	113

Ulteriori avvertenze:

sono a carico dell'acquirente le spese di gestione degli ultimi due anni (attualmente non quantificabili)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2006), con atto stipulato il 05/08/2006 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. 99444/31181 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a sondrio ai nn. 11395/8961

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Della Moretta Sergio per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 04/08/2006), trascritto il 30/12/1976 ai nn. 9428/8203

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 578, intestata a [REDACTED], per lavori di nuova costruzione di civile abitazione, presentata il 08/07/1974, rilasciata il 29/08/1974, agibilità del 13/12/1976

Concessione edilizia in variante N. 711/77, intestata a [REDACTED], per lavori di opere in variante del piano interrato e del piano terra, presentata il 07/11/1977 con il n. 004613 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 833/47-85, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante esterne e diversa distribuzione interna parti comuni. Realizzazione di centrale termica non autorizzata., presentata il 31/12/1986 con il n. 6790 di protocollo, rilasciata il 31/07/1990

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra non è presente il w.c. autorizzato ed al piano interrato sono stati realizzati dei divisori interni non autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per realizzazione di divisori interni al piano interrato e rimozione locale w.c. al piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Cila in sanatoria: €2.100,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in planimetria vengono rappresentati i locali cucina e bagno non riscontrabili sui luoghi, la cucina non è presente nei titoli edilizi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa per nuova distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di aggiornamento planimetria catastale : €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN APRICA VIA EUROPA 63

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a APRICA via Europa 63, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis1 .)

L'unità è composta da locale negozio al piano terra, locale commerciale, due magazzini e w.c. al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 624 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 78 mq, rendita 2.231,71 Euro, indirizzo catastale: VIA EUROPA , piano: S1 - T, intestato a Omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: Vano scala comune e affaccio su area esterna, affaccio su area esterna, affaccio sua area esterna, aderenza altra u.i.u. e vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

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

## COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
---------	-------------	------------

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un negozio posto al piano terra ed interrato di un fabbricato pluripiano sito nella zona centrale del Comune di Aprica, in via Europa, 63 la cui costruzione risale al 1974.

L'immobile esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

## CLASSE ENERGETICA:

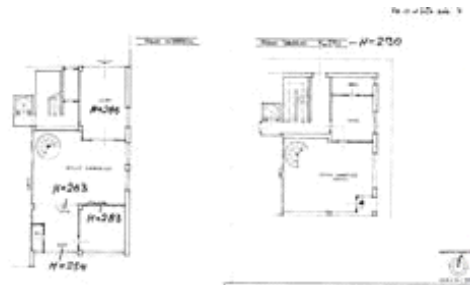


## CONSISTENZA:

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
negozio p. T	74,00	x	100 %	=	74,00
piano interrato	65,00	x	80 %	=	52,00
magazzini p. interrato	45,00	x	50 %	=	22,50
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>148,50</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (26/08/2022)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.600,00

borsino immobiliare (26/08/2022)



Valore minimo: 2.046,00  
 Valore massimo: 2.619,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

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, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

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.

Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,50 x 2.000,00 = **297.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 297.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 297.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di stima di tipo comparativo monoparametrico, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un negozio, composto da un piano terra e un piano interrato, ubicato in Via Europa al civico 63, in zona centrale del Comune di Aprica in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare omi, borsino immobiliare, ed inoltre: web

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	148,50	0,00	297.000,00	297.000,00
				<b>297.000,00 €</b>	<b>297.000,00 €</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: **€ 294.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 29.440,00**

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: **€ 265.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 3

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

**A** deposito artigianale a APRICA via Valtellina 12, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis2.)

L'unità è catastalmente composta da unico locale uso magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 312 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTELLINA n. 12, piano: S1, intestato a Omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u. e affaccio su corsello comune, corsello comune e vano scala, terrapieno, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,00 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>€ 42.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2023</b>

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

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

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 15.03.2022 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria

### 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**, stipulata il 31/12/2012 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 111148/39555 di repertorio, iscritta il 08/01/2013 a Sondrio ai nn. 154/21, a favore di [REDACTED], contro omissis, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 357000.

Importo capitale: 210000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1gg

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/09/2016 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 115365/42589 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Sondrio ai nn. 9101/1148, a favore di [REDACTED], contro omissis, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 969000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di Trib. di Sondrio ai nn. 753 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a Sondrio ai nn. 15823/12877, a favore di [REDACTED] contro omissis, derivante da atto giudiziario

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
non sono stati indicati dati da parte dell'amministratore	

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Omissis per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 21/10/2002), con atto stipulato il 21/10/2002 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1152 di repertorio, registrato il 19/11/2002 a Sondrio ai nn. 12859.1/2002, trascritto il 25/10/2002 a Sondrio ai nn. 15330/12859

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/10/2002), trascritto il 25/05/1983 ai nn. 4612/3960



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 878, intestata a [REDACTED] - [REDACTED], per lavori di nuova costruzione residenziale, rilasciata il 18/01/1980

Concessione edilizia N. 878 variante interna, intestata a [REDACTED], per lavori di variante interna (piano rialzato e primo), rilasciata il 17/12/1980

Concessione edilizia N. 878 variante interrato, intestata a [REDACTED] per lavori di variante con formazione di un secondo piano interrato, presentata il 05/05/1980 con il n. 2116 di protocollo, rilasciata il 25/08/1980

Permesso di Agibilità N. 878 agibilità, intestata a [REDACTED], presentata il 27/07/1981 con il n. 3473 di protocollo, rilasciata il 16/09/1981

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 083/47-85, intestata a [REDACTED], per lavori di sanatoria per modifica di facciate e distribuzione interna parti comuni., presentata il 28/03/1986 con il n. 1638 di protocollo, rilasciata il 24/10/1990

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APRICA VIA VALTELLINA 12

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a APRICA via Valtellina 12, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis2.)

L'unità è catastalmente composta da unico locale uso magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 312 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA VALTELLINA n. 12, piano: S1, intestato a Omissis Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u. e affaccio su corsello comune, corsello comune e vano scala, terrapieno, terrapieno.



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
farmacie  
municipio  
piscina  
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un magazzino posto al piano interrato di un fabbricato pluripiano sito nella zona centrale del comune di Aprica, in via Valtellina, 12, la cui costruzione risale al 1980.

L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

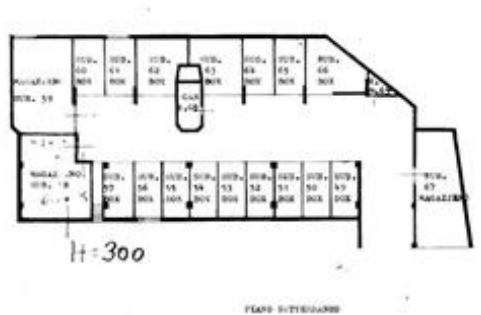


## CONSISTENZA:

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
magazzino	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (26/08/2022)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino immobiliare (26/08/2022)

Valore minimo: 622,00

Valore massimo: 988,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

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, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

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.

Consistenze calcolate con raggugli superficiali ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non



entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,00	x	800,00	=	<b>42.400,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 42.400,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 42.400,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un magazzino-deposito posto al piano interrato, ubicato in Via Valtellina al civico 12, in zona centrale del Comune di Aprica in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare omi, borsino immobiliare, ed inoltre: web

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	53,00	0,00	42.400,00	42.400,00
				<b>42.400,00 €</b>	<b>42.400,00 €</b>

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: **€ 42.400,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.240,00**

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: **€ 160,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a APRICA Via Liscidini 1, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis1 .)

L'unità è catastalmente composta da cucina al piano terra e da una camera con bagno al piano primo, oltre locale ripostiglio interrato.

La cucina e la camera non sono direttamente comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 238. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 576 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA LISCIDINI n. 1, piano: T-1, intestato a Omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., affaccio su area esterna, affaccio su pubblica via, vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 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>€ 64.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2023</b>

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non abitato.

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 15.03.2022 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria

### 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**, stipulata il 02/09/2016 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 115365/42589 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Sondrio ai nn. 9101/1148, a favore di [REDACTED] contro omissis, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 969000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di Trib. di Sondrio ai nn. 753 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a Sondrio ai nn. 15823/12877, a favore di [REDACTED] contro omissis, derivante da atto giudiziario

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Omissis per la quota di 1/1, in forza di donazione, con atto stipulato il 01/03/1997 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. 55207 di repertorio, trascritto il 26/03/1997 a sondrio ai nn. 3137/2690

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Immobile di remota costruzione ( ante '67). Dall'accesso agli atti, non risultano presenti nell'archivio del Comune, pratiche edilizie relative all'immobile.



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza nel locale ripostiglio al p. 1 di una finestra non rappresentata nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di aggiornamento planimetria catastale : €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN APRICA VIA LISCINDINI 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a APRICA Via Liscindini 1, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis1 .)

L'unità è catastalmente composta da cucina al piano terra e da una camera con bagno al piano primo, oltre locale ripostiglio interrato.

La cucina e la camera non sono direttamente comunicanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1, ha un'altezza interna di 238. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 576 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA LISCIDINI n. 1, piano: T-1, intestato a Omissis Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., affaccio su area esterna, affaccio su pubblica via, vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

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

## COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato pluripiano sito nella zona periferica del comune di Aprica, in via Liscindini, 1, la cui costruzione risale a prima del 1967.

L'edificio esternamente ed internamente verte in mediocre stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità. Durante il sopralluogo si è rilevata un'importante infiltrazione d'acqua piovana dal manto di copertura nell'andito comune di accesso al piano primo.

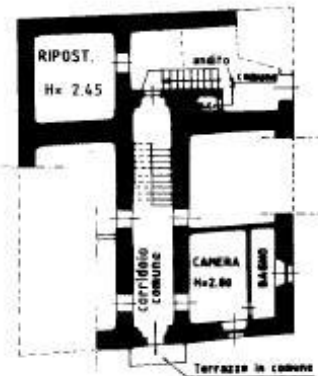
## CONSISTENZA:

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
appartamento p. t e 1	48,00	x	100 %	=	48,00
ripostiglio	24,00	x	25 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>54,00</b>

**PIANO TERRA****PIANO PRIMO****VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (26/08/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

borsino immobiliare (26/08/2022)

Valore minimo: 1.269,00

Valore massimo: 1.477,00



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

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, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

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.

Consistenze calcolate con ragguagli superficiali ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,00	x	1.200,00	=	<b>64.800,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 64.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 64.800,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terra e primo, ubicato in Via Liscindini al civico 1, in zona periferica del Comune di Aprica in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare omi, borsino immobiliare, ed inoltre: web

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,00	0,00	64.800,00	64.800,00
				<b>64.800,00 €</b>	<b>64.800,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.300,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 6.430,00**

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: **€ 58.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a APRICA Via Italia 19, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Omissis1 .) a favore dell'usufruttuario omissis3

L'unità è catastalmente composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA, piano: T, intestato a Omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: affaccio su corte comune, affaccio su corte comune e scala comune, affaccio su corte comune, affaccio su corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

**B** posto auto a APRICA Via Italia 19, della superficie commerciale di **6,65** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Omissis1 .) a favore dell'usufruttuario Omissis3

L'unità è catastalmente composta da un posto macchina in autorimessa comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 253. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 391 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA n. 19, piano: S1, intestato a Omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., affaccio su area manovra, terrapieno, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,65 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>€ 172.812,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 155.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/05/2023</b>

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

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

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 15.03.2022 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria



## 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**, stipulata il 02/09/2016 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 115365/42589 di repertorio, iscritta il 05/09/2016 a Sondrio ai nn. 9101/1148, a favore di [REDACTED], contro omissis, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Importo ipoteca: 969000.  
Importo capitale: 570000.  
Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di Trib. di Sondrio ai nn. 753 di repertorio, trascritta il 03/12/2021 a Sondrio ai nn. 15823/12877, a favore di [REDACTED] contro omissis, derivante da atto giudiziario

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:

Omissis per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 05/11/2005), con atto stipulato il 05/11/2005 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. 95847 di repertorio, trascritto il 08/11/2005 ai nn. 14143/10870.  
Nuda proprietà

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissis 3 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 08/11/2005), trascritto il





21/08/1970 ai nn. 5367/4793.  
Attualmente diritto di usufrutto vitalizio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1059** e successive varianti, intestata a Omissis 3, per lavori di sostituzione di tetto in legname con tetto in soletta latero cemento, costruzione di correa perimetrale e costruzione pensilina, rilasciata il 14/07/1982.

Il titolo è riferito solamente a sub. 1

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **135/47-85**, intestata a Omissis 3, presentata il 29/03/1986 con il n. 1706 di protocollo, rilasciata il 17/05/1990.

Il titolo è riferito solamente a sottotetto e piano interrato dell'edificio mapp. 391

Concessione edilizia N. **1469**, intestata a Omissis 3, per lavori di realizzazione garage interrato ai sensi art. 9 legge 24/03/1989 n. 122 da porre a servizio di fabbricato uso abitazione al mapp. 391, presentata il 25/02/1993, rilasciata il 08/05/1993.

Il titolo è riferito solamente a sub. 8

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al distribuzione interna all'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione di costruzione in sanatoria n. 135/47-85, inoltre la scala esterna è stata chiusa con un muro con arcate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria per diversa distribuzione interna e chiusura della scala esterna.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Cila in sanatoria comprensiva di sanzione e diritti: €3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN APRICA VIA ITALIA 19

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a APRICA Via Italia 19, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Omissis1 .) a favore dell'usufruttuario omissis3

L'unità è catastalmente composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA, piano: T, intestato a Omissis
- Coerenze: In senso orario da nord: affaccio su corte comune, affaccio su corte comune e scala comune, affaccio su corte comune, affaccio su corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

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

#### 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:

L'unità oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato pluripiano sito nella zona centrale del comune di Aprica, in via Italia, 19, la cui costruzione risale al 1980.



L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

LA PRESENTE STIMA SI RIFERISCE SOLAMENTE ALLA NUDA PROPRIETÀ

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : realizzati in tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri , il rivestimento è realizzato in intonaco e parti in raso pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet inchiodato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>98,00</b>

PIANO TERRA



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (26/08/2022)

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.300,00

Borsino immobiliare (26/08/2022)

Valore minimo: 1.816,00

Valore massimo: 2.338,00



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

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, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

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.

Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

**STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ*****Usufrutto Vitalizio*****Valore della piena proprietà €205.800,00****Età dell'usufruttuario (05/10/1936) 86 anni****Tasso di interesse legale 5,00%****Coefficiente moltiplicatore 4****Coefficiente usufrutto 20%****Coefficiente nuda proprietà 80%****Valore dell'usufrutto €41.160,00****Valore della nuda proprietà €164.640,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 2.100,00 = **205.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 205.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 164.640,00**

BENI IN APRICA VIA ITALIA 19

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a APRICA Via Italia 19, della superficie commerciale di **6,65** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (Omissis1 .) a favore dell'usufruttuario Omissis3

L'unità è catastalmente composta da un posto macchina in autorimessa comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 253. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 391 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA n. 19, piano: S1, intestato a Omissis
- Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., affaccio su area manovra, terrapieno, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆



negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
piscina	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## 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:

L'unità oggetto di valutazione è un posto macchina sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano sito nella zona centrale del comune di Aprica, in via Italia, 19, la cui costruzione risale al 1997.

L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

LA PRESENTE STIMA SI RIFERISCE SOLAMENTE ALLA NUDA PROPRIETÀ

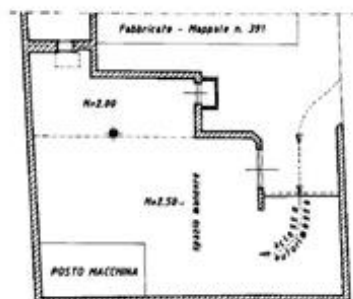
## CONSISTENZA:

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
posto auto	19,00	x	35 %	=	6,65
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>6,65</b>

## PIANO INTERRATO



## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (26/08/2022)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsino immobiliare (26/08/2022)

Valore minimo: 716,00

Valore massimo: 973,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

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, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

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.

Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;

c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% dino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);

d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.



## STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ

*Usufrutto Vitalizio***Valore della piena proprietà €13.965,00****Età dell'usufruttuario 86 anni****Tasso di interesse legale 5,00%****Coefficiente moltiplicatore 4****Coefficiente usufrutto 20%****Coefficiente nuda proprietà 80%****Valore dell'usufrutto €2.793,00****Valore della nuda proprietà €11.172,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,65	x	2.100,00	=	<b>13.965,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.965,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.172,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un appartamento al piano terra e un posto auto al piano interrato, ubicato in Via Italia al civico 19, in zona centrale del Comune di Aprica in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente ed internamente verte in buono stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di media qualità.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare omi, borsino immobiliare, ed inoltre: web

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	205.800,00	164.640,00
B	posto auto	6,65	0,00	13.965,00	11.172,00
				<b>219.765,00 €</b>	<b>175.812,00 €</b>





*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

LA PRESENTE STIMA SI RIFERISCE SOLAMENTE ALLA NUDA PROPRIETÀ

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.812,00

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

Riduzione del valore del 10% 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: €. 17.281,20

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: €. 530,80

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 155.000,00

data 15/05/2023

il tecnico incaricato  
MAURO BAGGINI

