



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Silvana Onetti

CF:NTTSVN65P65F712I

con studio in TALAMONA (SO) VIA VANONI, 11/a

telefono: 0342671286

email: ofstudio@hotmail.com

PEC: silvana.onetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SONDRIO Via Zoia 68E, frazione Sant'Anna, quartiere Crap dei Riatti, Contrada Riatti, della superficie commerciale di **112,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Unità Immobiliare in Comune di Sondrio, Frazione Sant'Anna, sul versante Retico, ubicata in caratteristico agglomerato storico in contrada Riatti, con vista panoramica. E' costituita da un appartamento ristrutturato composto da soggiorno, cucina e servizio igienico e balcone al Primo piano, due camere, bagno, ripostiglio e balcone al Secondo piano e due ripostigli a piano Terra, di cui il primo con accesso dall'androne comune e il secondo con accesso dalla corte esterna a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di min 2.41 max 3.74. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 755 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SANT'ANNA SNC, piano: T-1-2, intestato a ██████████
██████████, derivante da Ex- C.T. PFR Mapp. 756 sub 2 e ex- C.F. Mapp. 755 sub 2-756 sub 1-755 sub 3-755 sub 4
Coerenze: Mappali 750-757-754-753-1417
UIU graffata con particella 756 sub 4 e Unità di fatto all'UIU Fg. 28 particella 755 sub 7 Si precisa che, con il decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto per accrescimento alla quota del coniuge è riferito solo alle porzioni riconducibili a ex Mapp. 755 sub 2 e Mapp 756 sub 1, mentre le rimanenti porzioni sono per la piena proprietà di ██████████.
- foglio 28 particella 755 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 1 vani, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SANT'ANNA snc, piano: 1, intestato a ██████████
Coerenze: del corpo di fabbrica, mapp. 1416-749-750-757-754-753-1417
Cucina annessa di fatto all'Unità Immobiliare Fg. 28 Mapp. 755 sub 6 graffata a Mapp. 756 sub 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.300,00
Data della valutazione:	01/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si specifica che una porzione dell'unità abitativa Fg. 28 mapp. 755 sub 6 graffata al mapp. 756 sub 4, costituita dal Ripostiglio a Piano terra accessibile esternamente dalla corte a Sud, riconducibile all'ex- Mapp. 756 sub 1, non è oggetto di ipoteca nè di pignoramento.

L'ipoteca è costituita sui beni immobili C.F. Fg.28 mapp. 755 sub 2- sub 3-sub 4 e C.T. Fg 28 mapp. 756 pfr sub 2 (tutti soppressi)

Il Pignoramento è costituito sui beni immobili **CF Fg. 28 Mapp. 755 attuale sub 7** (ex sub 3 soppresso); CF Mapp. 755 sub 2-sub 4 e CT Mapp 756 pfr sub 2 (questi soppressi).

Nel Pignoramento il Mapp. 755 sub 4 è erroneamente indicato ai piani 1 e 2 anzichè T e 2

Si precisa che l'attuale unità immobiliare CF Fg. 28 mapp. 755 sub 6 graffata a Mapp. 756 sub 4 è originata dai seguenti immobili soppressi:

Fg 28 mapp. 755 sub 2; Mapp 755 sub 4; Mapp. 756 sub1, giusta Variazione del 04/03/2009 Pratica SO 0031694 per Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 2123.1/2009)

In visura non è citata la porzione ex PFR Mapp. 756 sub 2, che non risulta dichiarata al Catasto Fabbricati prima della suddetta variazione, ma viene menzionata sulla nuova planimetria catastale.

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 05/05/2008 a firma di Notaio Borlone Maria di Milano ai nn. 73361/11776 di repertorio, iscritta il 28/05/2008 a Sondrio ai nn. 6596 gen /837 part, a favore di Banca Popolare di Milano - soc. Coop a R.L., contro [REDACTED] (Terzi datore di ipoteca), derivante da Concessione garanzia di Mutuo



Fondiaro.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fg 28 Mapp. 755 sub 2 - sub 3 - sub 4 e C.T. Fg. 28 mapp. 756 sub 2.

L'identificazione catastale dei beni immobili è precedente alla variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione del 4.3.2009 -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 705 di repertorio, trascritta il 21/09/2022 a Sondrio ai nn. 11485 gen/ 9322 part, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a C.F. Fg. 28 mapp. 755 sub 7 - sub 4 e mapp. 756 sub 2 / Fg. 28 mapp. 755 sub 2 .

Quanto al C.F. Fg 28 mapp. 755 sub 7 (già mapp. 755 sub 3), Fg 28 mapp. 755 sub 4 e C.T. Fg 28 mapp. 756 sub 2 in piena proprietà a [REDACTED]. Quanto al Fg. 28 mapp. 755 sub 2 per 1/2 in piena proprietà a [REDACTED] e per 1/2 in nuda proprietà a [REDACTED] e in usufrutto a [REDACTED]. A seguito di variazione catastale del 04.03.2009 per ristrutturazione, frazionamento e fusione, i beni Fg 28 mapp. 755 sub 2 e 4 hanno originato, unitamente ad altro bene non oggetto di iscrizione ipotecaria, l'UIU Fg 28 mapp 755 sub 6 graffato al Fg. 28 mapp. 756 sub 4. L'immobile Fg 28 mapp. 756 sarebbe stato unito al mapp. 756

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
Ulteriori avvertenze:	
L'edificio non fa parte di un condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1999), con atto stipulato il 13/12/1999 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 63680 di repertorio, trascritto il 01/01/2000 a Sondrio ai nn. 95 gen / 69 part.

Il titolo è riferito solamente a C.F. - Fg. 28 part. 755 sub 2 - Fg. 28 part. 756 sub 1.

Acquisto nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] - Usufrutto per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2002), con



atto stipulato il 21/12/2002 a firma di Noatio Papa Paolo Felice ai nn. 8167/3605 di repertorio, trascritto il 13/01/2003 a Sondrio ai nn. 457 gen / 397 part.

Il titolo è riferito solamente a CF. Fg. 28 Mapp. 755 sub 3.

Comprese parti comuni del mapp. 755 ai sensi art. 1117 Codice Civile e relativa area di pertinenza

██████████ per la quota di 1, in forza di Scrittura privata autenticata (dal 13/01/2007), con atto stipulato il 13/01/2007 a firma di Notaio Papa Paolo ai nn. 13410/5608 di repertorio, trascritto il 12/02/2007 a Sondrio ai nn. 1959 gen / 1568 part.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Fg 28 mapp. 756 sub 2 (F.R.).

██████████ per la quota di 1/1 della nuda proprietà - ██████████ per la quota di 1/1 dell'usufrutto (bene personale). Sono comprese le parti comuni del mapp. 756 ai sensi art. 1117 del Codice Civile.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/09/2007), con atto stipulato il 08/09/2007 a firma di Notaio Papa Paolo ai nn. 14090/5819 di repertorio, trascritto il 05/10/2007 a Sondrio ai nn. 12527 gen / 9638 part.

Il titolo è riferito solamente a CF Fg 28 mapp. 755 sub 4 e Ente Comune Fg 755 sub 5.

██████████ per la quota di 1/1 per la nuda proprietà e in separazione dei beni - ██████████ per la quota di 1/1 in usufrutto (bene personale) - sono comprese le parti comuni del mapp. 755 ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e l'area di pertinenza a sud Bene Comune Non Censibile sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████. per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Successione di ██████████ (dal 27/07/1995 fino al 08/09/2007), registrato il 03/07/1996 a Sondrio ai nn. 76/593, trascritto il 05/07/1997 a Sondrio ai nn. 6903/5665.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 28 mappale 755 sub 4.

Eredità devoluta per legge. Non risulta trascritta accettazione.

██████████ per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Successione di ██████████ (dal 05/04/1997 fino al 13/01/2007), registrato il 23/10/2006 a Sondrio ai nn. 89/654, trascritto il 31/01/2007 a Sondrio ai nn. 1470/1216.

Il titolo è riferito solamente a CT - PFR Fg. 28 mapp. 756 sub 2.

Eredità devoluta per legge. Non risulta trascritta accettazione tacita.

██████████ per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di Successione di ██████████ (dal 11/12/2006 fino al 08/09/2007), registrato il 27/03/2007 a Sondrio ai nn. 11/658, trascritto il 16/08/2007 a Sondrio ai nn. 11015/8466.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 28 mapp. 755 sub 4.

Eredità devoluta per legge. Non risulta trascritta accettazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Inizio Lavori prot 5696 in data 12/02/2008

Denuncia Lavori opere in CA n. 5/08 in data 12/02/2008

Collaudo Statico depositato in data 26/05/2009

N.B. Agibilità mancante

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire N. 77/P del 12/11/2007, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE, CON LEGGERO SPALZO, DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 14/03/2006 con il n. PROT. 9653/06 di protocollo, rilasciata il 12/11/2007 con il n. 77/P di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28 marzo 2023 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 16/08/2023, l'immobile ricade in zona TAF - Tessuti di Antica Formazione - Ambiti di antica formazione dei versanti e dei terrazzamenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Percentuale INCREMENTO VOLUME ESISTENTE Fino a 250 mc 8% - Sulla parte tra 250 mc e 500 mc 5% - Sulla parte oltre i 500 mc e fino a 1.000 mc 2% Percentuale INCREMENTO ALTEZZA ESISTENTE Fino a 3,50 m 10% - Sulla parte tra 3,50 m e 7,00 m 5% - Sulla parte oltre i 7,00 m e fino a 9,50 m 3% Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti. . D) Edificio storico di antico impianto degradato; ricadente in elementi di primo livello della RER

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'usufrutto interessa attualmente solo una porzione della UIU principale distinta in catasto a Fg. 28 mapp. 755 sub 6 graffata al mapp. 756 sub 4.

La porzione accessoria al Piano Terra, facente parte della medesima UIU e riconducibile all'ex UIU Fg 28 mapp. 756 sub 1, non è oggetto di ipoteca nè di pignoramento; vi si trovano alloggiati il contatore e le derivazioni dell'impianto elettrico.

(VEDI SCHEDA RIEPILOGATIVA_CATASTO_TITOLI_TRASCRIZIONI)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - Voltura mancante per ricongiungimento di Usufrutto [REDACTED] A) alla nuda proprietà di [REDACTED] ex porzione fabbricato rurale Mapp 756 sub 2 ed ex C.F. Mapp. 755 sub 4 2- Voltura mancante per accrescimento dell'usufrutto del coniuge sui beni ex mapp. 755 sub 2 e ex mapp 756 sub 1 2 - Mancata rappresentazione grafica dell'unità abitativa secondo le diverse titolarità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Presentazione Voltura catastale per rincongiungimento usufrutto di [REDACTED] alla Nuda proprietà di [REDACTED] (ex pfr mapp. 755 sub 2 e UIU mapp. 755 sub 4) 2) Presentazione voltura catastale per accrescimento usufrutto del coniuge in regime di comunione legale dei beni (ex mapp. 755 sub 2 e ex mapp. 756 sub 1) 3) Frazionamento/divisione e rappresentazione grafica dell'abitazione su diverse planimetrie rispetto alle titolarità ante e post successione di [REDACTED] 4) Stralcio di ciascuno dei due vani accessori a piano terra

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura per ricongiungimento Usufrutto alla nuda proprietà di [REDACTED] : €300,00



- Voltura per accrescimento usufrutto del coniuge in regime di comunione dei beni: €300,00
- Variazione Catastale ante successione dell'usufruttuario - DOCFA - Elaborato planimetrico - N° 5 planimetrie catastali e : €2.000,00
- Variazione Catastale post successione dell'usufruttuario - DOCFA - Elaborato planimetrico - N° 2 planimetrie catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SONDRIO VIA ZOIA 68E, FRAZIONE SANT'ANNA, QUARTIERE CRAP DEI RIATTI, CONTRADA RIATTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO Via Zoia 68E, frazione Sant'Anna, quartiere Crap dei Riatti, Contrada Riatti, della superficie commerciale di **112,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Unità Immobiliare in Comune di Sondrio, Frazione Sant'Anna, sul versante Retico, ubicata in caratteristico agglomerato storico in contrada Riatti, con vista panoramica. E' costituita da un appartamento ristrutturato composto da soggiorno, cucina e servizio igienico e balcone al Primo piano, due camere, bagno, ripostiglio e balcone al Secondo piano e due ripostigli a piano Terra, di cui il primo con accesso dall'androne comune e il secondo con accesso dalla corte esterna a sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di min 2.41 max 3.74. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 755 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SANT'ANNA SNC, piano: T-1-2, intestato a ██████████
██████████ derivante da Ex- C.T. PFR Mapp. 756 sub 2 e ex- C.F. Mapp. 755 sub 2-756 sub 1-755 sub 3-755 sub 4
Coerenze: Mappali 750-757-754-753-1417
UIU graffata con particella 756 sub 4 e Unità di fatto all'UIU Fg. 28 particella 755 sub 7 Si precisa che, con il decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto per accrescimento alla quota del coniuge è riferito solo alle porzioni riconducibili a ex Mapp. 755 sub 2 e Mapp 756 sub 1, mentre le rimanenti porzioni sono per la piena proprietà di ██████████.
- foglio 28 particella 755 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 1 vani, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SANT'ANNA snc, piano: 1, intestato a ██████████
Coerenze: del corpo di fabbrica, mapp. 1416-749-750-757-754-753-1417
Cucina annessa di fatto all'Unità Immobiliare Fg. 28 Mapp. 755 sub 6 graffata a Mapp. 756



sub 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SONDRIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete Gas Metano, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra, Via dei Terrazzamenti, Passerella ciclopedonale sulle Cassandre del Mallero.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito dall'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati con il Fg. 28 Mappale 755 sub 6 graffato al mappale 756 sub 4 e unità di fatto al Mapp. 755 sub 7. Fa parte di un agglomerato, intercluso, del nucleo storico posto sullo sperone roccioso denominato "Crapp dei Riatt", composto dai mapp. 1417-753-755-756-757-758 (con i quali condivide di fatto accessi, parti comuni, passaggi sulle pertinenze individuali e comuni), raggiungibile a monte da Via Zoia attraverso i mappali 746-1416-751-747-745.

L'ingresso al compendio immobiliare sul lato Ovest del mappale 755, raggiungibile attraverso l'andito coperto del mapp. 1417, conduce ai disimpegni e alla scala interna comuni. Sul terrazzo Ovest al primo piano, di proprietà di terzi, che copre il corpo di fabbrica esistente sul mappale 745 e il suddetto andito mapp. 1417, si trova l'accesso di servizio al vano cottura mapp. 755 sub 7. Il piano inferiore e le corti comuni e di pertinenza verso valle, si raggiungono tramite un passaggio coperto che attraversa il mappale 753.

Nell'anno 2008 l'appartamento è stato oggetto di una buona ristrutturazione e si trova in ottimo stato di conservazione, mentre i vani accessori e le parti comuni, allo stato rustico, ad eccezione del ripostiglio/lavanderia con accesso esterno dalla corte sud, presentano un generale stato di degrado e di abbandono.

La ristrutturazione ha comportato il rifacimento delle strutture orizzontali dell'abitazione con nuovi solai in latero-cemento, balconi in C.A. e tetto a falda unica con struttura in legno coibentata, manto in piode di Valmalenco, e lattoneria in rame; le facciate sono state nuovamente intonacate al rustico. I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno, di buona fattura, con finestre dotate di vetrocamera e antoni di oscuramento.

Dal disimpegno comune al primo piano si accede direttamente allo spazio di ingresso, su cui si attesta il servizio igienico, e quindi si passa al soggiorno, dotato di balcone; la scala interna, per un primo tratto in muratura, conduce al vano cottura e alla scala in legno che sale al secondo piano.



Al piano superiore si trovano due stanze da letto, una delle quale dotata di balcone; a una quota sfalsata del medesimo piano si trovano un bagno e un ripostiglio entrambi illuminati da lucernari. Le due camere e il ripostiglio sono attrezzati con spazi soppalcati, non praticabili e privi di collegamenti verticali fissi, che sopperiscono alle armadiature.

Il soggiorno è pavimentato con piastrelle, bagni e cucina hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle, parte in ceramica e parte in gres porcellanato; la pavimentazione delle camere e del ripostiglio al piano superiore è in assi di legno di larice. Tutte le pareti sono tinteggiate.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo a termosifoni. L'impianto termico sanitario è servito da caldaia murale a gas, collocata nel vano cottura, alimentata da gas.

Al piano terra si trovano due vani accessori, il primo con caratteristica volta in pietra e malta, accessibile dall'androne comune; il secondo, raggiungibile dal passaggio a volta attraverso il mapp. 753 che conduce alla corte comune (mapp. 755 sub 5) e alle pertinenze della schiera di fabbricati, è identificabile con l'ex mapp. 756 sub 1 (non oggetto di ipoteca nè di pignoramento, ma a effettivo servizio dell'abitazione in quanto vi si trovano alloggiati il contatore e le derivazioni dell'impianto elettrico). Sul pianerottolo esterno al ripostiglio è presente l'attacco per le bombole del gas per l'alimentazione della caldaia. Si segnala che, seppure l'edificio non è attualmente allacciato, la frazione è servita dalla rete del gas metano.

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	103,00	x	100 %	=	103,00
Balconi	7,20	x	25 %	=	1,80
Ripostiglio interno PT	14,00	x	30 %	=	4,20
Ripostiglio con accesso dall'esterno	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	136,20				112,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) Appartamento P1 48,50 mq + P2 54,50 mq = MQ 103,00 x coeff. 1 = MQ 103,00 *(per mq 43 ex 755 sub 2 usufrutto di Muia Giuliana)

B) Balconi P1 3,00 mq + P2 4,00 mq = MQ 7,00 x coeff. 0,25 = MQ 1,75 *(per mq 4,00 ex 755 sub 2 usufrutto di Muia Giuliana)

C) Ripostiglio / Cantina 14 mq x coeff. 0,30 = 4,20 MQ

D) Ripostiglio / Lavanderia 12 mq x coeff. 0,60 = 7,20 MQ * (per intero x Mapp. 756 sub 1



usufrutto Muia Giuliana)

Totale A+B+C+D = MQ 103,00+1,75+4,20+7,20 = MQ 116,15

**VALORE COMPLESSIVO 116,15 mq x 800,00 €/mq = € 92.920,00 - arrotondamento € 20,00
€ 92.900**

SPECIFICAZIONE VALORE USUFRUTTO

La proprietà è stata acquistata da [REDACTED] con 4 diversi titoli di cui da uno deriva la piena proprietà dell'ex mapp. 755 sub 3 (= attuale sub 7) e dai rimanenti la nuda proprietà della stessa [REDACTED] e l'usufrutto del padre [REDACTED], successivamente defunto (voltura catastale ricongiungimento usufrutto non eseguita). Solo per il primo di questi titoli, atto notaio F.Cederna rep. 63680 / dicembre 1999, inerente il mapp. 755 sub 2 e 756 sub 1 (attualmente fusi nella UIU Fg. 28 mapp. 755 sub 6 graffata a mapp. 756 sub 4) l'usufrutto paterno era stato acquistato in comunione dei beni con il coniuge, che ne risulta ora usufruttuaria per accrescimento dell'intera quota, ma ciò unicamente per una porzione dell'immobile identificabile, quantomeno secondo le planimetrie catastali rinvenute, in una parte del primo e secondo piano (ex Mapp. 755 sub 2) e nel ripostiglio con accesso esterno al Piano Terra (ex mapp. 756 sub 1).

Ne deriva che per le tali porzioni deve essere calcolata a parte e dedotta dal valore Valore Complessivo la quota dell'usufrutto materno

Età usufruttuario 84 anni. Valore usufrutto 20%

A1) Abitazione P1-P2 mq 43,00 x coeff. 1 = MQ 43,00

B1) Balcone P1 mq 4,00 mq 4,00 x coeff 0,25 = MQ 1

D) Ripostiglio/Lavanderia a PT. mq 12,00 x coeff. 0,60 = MQ 7,20

TOTALE A1+B1+D = MQ 43,00+1,00+7,20 = MQ 51,20

**VALORE USUFRUTTO = MQ 51,20 x €/mq 800,00 x 20% = € 40.960 x 20%= € 8.192,00
arrotondamento € 8,00 = € 8.200,00**

RIEPILOGO

VALORE PIENA PROPRIETA' intero Mapp. 755 sub 7 + NUDA PROPRIETA' porzioni Mapp. 755 sub 6 graffato a Mapp 756 sub 4 = VALORE COMPLESSIVO - VALORE USUFRUTTO

€ 92.900,00 - € 8.200,00 = € 84.700,00

SI SPECIFICA CHE TALI CALCOLI SONO RESI SOLO ALLO SCOPO DI DISTINGUERE IL VALORE DEL BENE RISPETTO ALLE TITOLARITA', MA CHE PER L'UNITARIETA' ABITATIVA e DI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE, LE PORZIONI IN PIENA PROPRIETA' NON SONO FRAZIONABILI DA QUELLE IN NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO (eccetto per gli accessori al Piano Terra).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **92.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 92.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni sono valutati a corpo e non a misura, con il metodo del più probabile valore di mercato, per comparazione di immobili simili in vendita nella medesima zona, tenuto conto dello stato di



conservazione e delle opere di ristrutturazione eseguite.

Il prezzo al mq tiene conto che pur essendo stata eseguita una buona ristrutturazione della parte abitativa oggetto di stima, le parti accessorie e comuni attualmente al rustico e degradate, per essere rese al medesimo grado di finitura necessitano invece di opere significative.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Sondrio, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,60	0,00	92.900,00	92.900,00
				92.900,00 €	92.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.300,00**

data 01/07/2024



il tecnico incaricato
Silvana Onetti

