



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 34/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GAMMA FINANZIARIA SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA VALENTINA RATTAZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Ortelli**

CF:RTLMRA56P20I829W  
con studio in SONDRIO (SO) VIA DE SIMONI, 16  
telefono: 0342219598  
fax: 0342219598  
email: [geometra@studio-ortelli.it](mailto:geometra@studio-ortelli.it)  
PEC: [mauro.ortelli@geopec.it](mailto:mauro.ortelli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2012

## LOTTO 1

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

**A** **box doppio** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove è ubicata la u.i. oggetto di procedura esecutiva è fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppatesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed un seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 51 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato con area pertinenza - da nord in senso orario : mappali 29 - 33 - 266 - 328 - 285 (strada privata di accesso)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

**B** **appartamento** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **124,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove è ubicata la u.i. oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

**C** **appartamento** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **124,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove è ubicata la u.i. oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato – da nord in senso orario : mappali 470 – 33 – 266 – 328 – 285 (strada privata di accesso di proprietà di terzi)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

**D** sottotetto non abitabile + vani servizio piano S1 a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove si trova la u.i. oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTETTO + SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2.10 (H. MEDIA). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: S1 - SOTTOTETTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato – da nord in senso orario : mappali 470 – 33 – 266 – 328 – 285 (strada privata di accesso di proprietà di terzi)

N.B. IL SUBALTERNO 4 RISULTA COSTITUITO DA UN SOTTOTETTO NON ABITABILE ED ALCUNI VANI DI SERVIZIO SITI A PIANO SEMINTERRATO (VEDI

PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>489,50 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>€. 271.780,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 271.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'intero immobile allo stato risulta nella piena disponibilità dei debitori esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**NELL'ELENCO DELLE FORMALITA' E GRAVAMI NON SONO STATE INDICATE LE IPOTECHE CANCELLATE TOTALMENTE**

### 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** annotata, stipulata il 27/10/2000 a firma di NOTAIO AULETTA ai nn. 37112 di repertorio, iscritta il 03/11/2000 a SONDRIO ai nn. 1329 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 316801,64.

Importo capitale: 176000.

Durata ipoteca: anni 15.

Iscrizione rinnovata in data 02/11/2000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2005 a firma di NOTAIO POETA ai nn. 20078/1525 di repertorio, iscritta il 31/01/2005 a SONDRIO ai nn. 145 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 108000,00.

Importo capitale: 60000,00.

Durata ipoteca: anni 15

ipoteca **legale**, stipulata il 26/04/2005 a firma di RIPOVAL SPA ai nn. 142/2005 di repertorio, iscritta il 28/04/2005 a SONDRIO ai nn. 733 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 18843,70.

Importo capitale: 9421,85.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 1/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **legale**, stipulata il 08/08/2006 a firma di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA ai nn. 7595/100 di repertorio, iscritta il 21/08/2006 a SONDRIO ai nn. 1597 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 35983,68.

Importo capitale: 17991,84.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 2/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA ESECUTIVA

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 100204/105 di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a SONDRIO ai nn. 258 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 39469,60.

Importo capitale: 19734,80.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 1/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **legale**, stipulata il 28/10/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 49095/2009 di repertorio, iscritta il 03/11/2009 a SONDRIO ai nn. 1831 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 31030,23.

Importo capitale: 15515,14.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 1/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **legale**, stipulata il 18/02/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 3540/105 di repertorio, iscritta il 05/03/2010 a SONDRIO ai nn. 416 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 30511,34.

Importo capitale: 12874,69.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 2/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/07/2012 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 4049 di repertorio, iscritta il 22/05/2014 a SONDRIO ai nn. 510 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 11200,00.

Importo capitale: 7750,70.

La formalità è riferita solamente a QUOTA 2/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/10/2000 a firma di NOTAIO AULETTA ai nn. 37112 di repertorio, iscritta il 02/11/2020 a SONDRIO ai nn. 1142 R.P., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da RINNOVAZIONE ISCRIZIONE N. 1329 R.P. DEL 2000.  
RINNOVAZIONE ISCRIZIONE N. 1329 R.P. DEL 2000

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/09/2010 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SONDRIO ai nn. 770 di repertorio, trascritta il 24/09/2010 a SONDRIO ai nn. 8490 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 20/02/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SONDRIO ai nn. 139 R.P. di repertorio, trascritta il 06/03/2012 a SONDRIO ai nn. 2229 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a QUOTA 2/4 INTERO FABBRICATO OGGETTO PROCEDURA

pignoramento, stipulata il 08/01/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SONDRIO ai nn. 310 di repertorio, trascritta il 30/01/2020 a SONDRIO ai nn. 894 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:

Si segnala che il fabbricato oggetto di procedura non è costituito in condominio ed al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare l'ammontare delle spese annue di gestione.

**A seguito delle verifiche eseguite presso il CENED è stato accertato che nessuna delle u.i. costituenti l'edificio risulta essere dotata di attestato di prestazione energetica.**

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

**N.B. GLI ATTUALI PROPRIETARI SONO PERVENUTI NEL POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA DA OLTRE UN VENTENNIO**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA, in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 27/10/2000 a firma di NOTAIO AULETTA ai nn. 37111 di repertorio, trascritto il 03/11/2000 a SONDRIO ai nn. 9333 R.P.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **9/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO, presentata il 23/10/1978, rilasciata il 05/12/1978 con il n. 9 di protocollo.

AL MOMENTO NON RISULTA ESSERE MAI STATA RILASCIATA L'AGIBILITA' DEL FABBRICATO

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL PIANO SEMINTERRATO (normativa di riferimento: NORMATIVA VIGENTE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNI 1 - 4

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: NORMATIVA VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CEDRASCO VIA SINGELLE 5

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove è ubicata la u.i. oggetto di procedura esecutiva è fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 - ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 51 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato con area pertinenza - da nord in senso orario : mappali 29 - 33 - 266 - 328 - 285 (strada privata di accesso)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

#### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 METRI

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta colpito dal pignoramento immobiliare di cui alla presente esecuzione.

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi con divisori interni realizzati con tavolati di laterizio; la struttura dei solai è di tipo misto in cemento armato e laterizio, il tetto è gettato in opera ed ha una struttura simile a quella dei solai di interpiano mentre il manto di copertura è in tegole di cemento con lattomeria in lamiera preverniciata sostituita di recente; le facciate sono state finite ad intonaco e sono state recentemente ritinteggiate.

Per ciò che attiene la tipologia delle finiture delle singole porzioni di immobile ci si rifà alla seguente descrizione di dettaglio distinta per ognuno dei subalterni costituenti il fabbricato.

*vani piano seminterrato (parte) – subalterno 1 – autorimessa*

- pavimentazione : in piastrelle di gres con zoccolino in legno
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato con parti di rivestimento in piastrelle;
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne;
- serramenti esterni – portone sezionale : in metallo di recente installazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	51,00	x	100 %	=	51,00
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>				<b>51,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudentiale valore di mercato degli immobili; prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Cedrasco e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche

estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 450,00 = **22.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.950,00**

BENI IN CEDRASCO VIA SINGELLE 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **124,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove è ubicata la u.i. oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

### OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

#### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 METRI

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi con divisori interni realizzati con tavolati di laterizio; la struttura dei solai è di tipo misto in cemento armato e laterizio, il tetto è gettato in opera ed ha una struttura simile a quella dei solai di interpiano mentre il manto di copertura è in tegole di cemento con lamiera preverniciata di recente sostituzione; le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato recentemente riverniciate.

Per ciò che attiene la tipologia delle finiture di questa porzione di immobile ci si rifà alla seguente descrizione di dettaglio.

#### *u.i. piano rialzato – subalterno 2 appartamento*

- pavimentazione : in piastrelle di gres porcellanato con zoccolino in legno (con porzioni mancanti – rifacimento non completato)
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato e rivestimento in piastrelle (servizi);
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne riverniciate di recente;
- serramenti interni – porte : in legno tamburato ad anta;
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali.

#### *parti comuni – scale – bene comune non censibile*

- pavimentazione : in pietra naturale con zoccolino in pietra
- finiture pareti e soffitto : intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne;
- serramenti esterni – portoncino : in legno ad anta;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;

#### *finiture esterne*

- pavimentazione terrazze : in piastrelle di gres;
- parapetti terrazze : in metallo verniciato;
- davanzali finestre e soglie porte : in pietra naturale;
- finiture pareti facciate : intonaco tipo civile tinteggiato con zoccolatura in pietra oggetto di recente rifacimento;
- pavimentazione area pertinenziale : in masselli di c.l.s. autobloccanti.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (COMPRESA TERRAZZE)	124,75	x	100 %	=	124,75
<b>Totale:</b>	<b>124,75</b>				<b>124,75</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudentiale valore di mercato degli immobili; prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Cedrasco e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,75 x 900,00 = **112.275,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN CEDRASCO VIA SINGELLE 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **124,75** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove è ubicata la u.i. oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.

La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato – da nord in senso orario : mappali 470 – 33 – 266 – 328 – 285 (strada privata di accesso di proprietà di terzi)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

#### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 METRI

buono

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi con divisori interni realizzati con tavolati di laterizio; la struttura dei solai è di tipo misto in cemento armato e laterizio, il tetto è gettato in opera ed ha una struttura simile a quelli dei solai di interpiano mentre il manto di copertura è in tegole di cemento con lattoneria in lamiera preverniciata di recente sostituzione; le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato recentemente riverniciate.

Per ciò che attiene la tipologia delle finiture di questa porzione di immobile ci si rifà alla seguente descrizione di dettaglio.

*u.i. piano piano primo – subalterno 3 – appartamento*

- pavimentazione : parte in piastrelle di gres porcellanato con zoccolino in legno e parte in p.v.c.
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato e rivestimento in piastrelle (servizi);
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne recentemente riverniciate;
- serramenti interni – porte : in legno tamburato ad anta;
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali.

*parti comuni – scale – bene comune non censibile*

- pavimentazione : in pietra naturale con zoccolino in pietra
- finiture pareti e soffitto : intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne;
- serramenti esterni – portoncino : in legno ad anta;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;

*finiture esterne*

- pavimentazione terrazze : in piastrelle di gres;
- parapetti terrazze : in metallo verniciato;
- davanzali finestre e soglie porte : in pietra naturale;
- finiture pareti facciate : intonaco tipo civile tinteggiato con zoccolatura in pietra oggetto di recente rifacimento;
- pavimentazione area pertinenziale : in masselli di c.l.s. autobloccanti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (COMPRESSE TERRAZZE)	124,75	x	100 %	=	124,75
<b>Totale:</b>	<b>124,75</b>				<b>124,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudentiale valore di mercato degli immobili; prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Cedrasco e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,75 x 900,00 = **112.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN CEDRASCO VIA SINGELLE 5

**SOTTOTETTO NON ABITABILE + VANI SERVIZIO  
PIANO S1**

DI CUI AL PUNTO D

**sottotetto non abitabile + vani servizio piano S1** a CEDRASCO VIA SINGELLE 5, della superficie commerciale di **189,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ove si trova la u.i. oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso civile abitazione, di pianta regolare sviluppantesi su più piani e costruito alla fine degli anni 70 -.

I cespiti oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da più porzioni di un medesimo fabbricato unite fra loro in un'unica proprietà e distribuite su un piano seminterrato e tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

Il fabbricato è situato nell'ambito del nucleo abitativo principale del Comune di Cedrasco in fregio alla centrale Via Singelle.

L'abitato costituisce il nucleo urbano principale del Comune di Cedrasco ovvero quello dove si trovano sia il Municipio che svariati altri servizi essenziali (Ufficio Postale, Ambulatorio Medico, Scuole, Asilo, ecc.) oltre a svariati esercizi commerciali.



La zona nel suo complesso è ben servita sia dal punto di vista viabilistico che dei trasporti pubblici (autobus di linea) -.

Come già accennato l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato direttamente collegati da una scala interna che pur non essendo autonomamente censita è, insieme all'area di pertinenza, bene comune non censibile.

La costruzione, che è stata realizzata alla fine degli anni 70, è libera su tutti e quattro i lati ed è interamente circondata dall'area pertinenziale adibita a cortile e area verde.

A lato del fabbricato oggetto di procedura esecutiva si trova inoltre un altro terreno (mappale 470 – ex 29) adibito a giardino di identica proprietà che comunque non risulta soggetto a procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTETTO + SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2.10 (H. MEDIA). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 30 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 136 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: VIA SINGELLE 5, piano: S1 - SOTTOTETTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico intero fabbricato – da nord in senso orario : mappali 470 – 33 – 266 – 328 – 285 (strada privata di accesso di proprietà di terzi)

N.B. IL SUBALTERNO 4 RISULTA COSTITUITO DA UN SOTTOTETTO NON ABITABILE ED ALCUNI VANI DI SERVIZIO SITI A PIANO SEMINTERRATO (VEDI PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

#### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 METRI

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi con divisori interni realizzati con tavolati di laterizio; la struttura dei solai è di tipo misto in cemento armato e laterizio, il tetto è gettato in opera ed ha una struttura simile a quelli dei solai di interpiano mentre il manto di copertura è in tegole di cemento con lattoneria in lamiera preverniciata di recente sostituzione; le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato recentemente riverniciate.

Per ciò che attiene la tipologia delle finiture di questa porzione di immobile ci si rifà alla seguente descrizione di dettaglio.

*vani piano seminterrato (parte) – subalterno 4 – vani di servizio*

- pavimentazione : in piastrelle di gres con zoccolino in legno
- finiture pareti e soffitti : intonaco tinteggiato con parti di rivestimento in piastrelle;
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne recentemente riverniciate;
- serramenti interni – porte : in legno tamburato ad anta;
- impianto riscaldamento : autonomo a gas metano;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;
- impianto idro – sanitario : di tipo civile con sanitari e accessori normali.

*vano piano sottotetto – subalterno 4 – solaio*

- vano allo stato rustico con finiture al grezzo

*parti comuni – scale – bene comune non censibile*

- pavimentazione : in pietra naturale con zoccolino in pietra
- finiture pareti e soffitto : intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni : in legno con vetrocamera e tapparelle esterne;
- serramenti esterni – portoncino : in legno ad anta;
- impianto elettrico e di illuminazione : di tipo civile ad incasso;

*finiture esterne*

- pavimentazione terrazze : in piastrelle di gres;
- parapetti terrazze : in metallo verniciato;
- davanzali finestre e soglie porte : in pietra naturale;
- finiture pareti facciate : intonaco tipo civile tinteggiato con zoccolatura in pietra oggetto di recente rifacimento;
- pavimentazione area pertinenziale : in masselli di c.l.s. autobloccanti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO	E	VANI	DI				
SERVIZIO	A	PIANO	189,00	x	100 %	=	189,00
SEMINTERRATO							
<b>Totale:</b>			<b>189,00</b>				<b>189,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudentiale valore di mercato degli immobili; prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento

esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Cedrasco e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,00 x 300,00 = **56.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Cedrasco e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CEDRASCO, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare DELLA ZONA

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	51,00	0,00	22.950,00	22.950,00
B	appartamento	124,75	0,00	112.275,00	112.275,00
C	appartamento	124,75	0,00	112.275,00	112.275,00

	sottotetto non abitabile				
D	+ vani servizio piano S1	189,00	0,00	56.700,00	56.700,00
				<b>304.200,00 €</b>	<b>304.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Circa l'eventualità di suddividere in lotti l'immobile che sarà oggetto di esecuzione il sottoscritto dà risposta negativa nel senso che ritiene auspicabile e più razionale procedere alla vendita in unico blocco dei cespiti.

Infatti vista la conformazione del fabbricato, considerato che esiste una sola autorimessa, rilevata la dislocazione e la distribuzione dei vani di servizio, la presenza di una unica centrale termica alla quale sono collegati gli appartamenti, valutato che una razionale divisione in lotti presupporrebbe l'esecuzione di opere edilizie atte e necessarie per consentirne il separato utilizzo (due autorimesse, due solai, ecc.), si ritiene che il mantenere in corpo unico le distinte porzioni di fabbricato sia, al momento, più funzionale e utile per la sua commerciabilità.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 30.420,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 271.780,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 80,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 271.700,00</b>

data 14/02/2024

il tecnico incaricato  
Mauro Ortelli