



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CUSTODE:

Dott. Martinelli Fabio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

GIANPAOLO PIERMARTIRI

CF:PRMGPL65P18L175C

con studio in TIRANO (SO) Via Porta Milanese 50

telefono: 3791295992

email: lecasedipier@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a . della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio denominato "Tania" ed è ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano, in una zona molto ben servita dal punto viabilistico e dei servizi collettivi, di fronte al complesso scolastico Marinoni ed alla casa di riposo RSA di via Bertacchi.

Le parti comuni del condominio hanno una finitura signorile, discretamente elegante ed anche i prospetti e i fronti delle facciate sono di pregevole fattura, quasi interamente realizzate in materiale di rivestimento lapideo, alternato

a elementi intonacati e tinteggiati in tinta bianca e mattone/aragosta. Al piano interrato primo, vi è un grande parcheggio ad uso pubblico a pagamento convenzionato con il comune di Tirano.

L'appartamento ha l'accesso dall'ingresso pedonale di viale Garibaldi al civico 9 ed è raggiungibile anche attraverso l'uso dell'ascensore che collega tutti i piani del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 523 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5
Valore vendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: viale Garibaldi, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2000.

B box singolo a TIRANO viale Garibaldi - angolo via Marconi . della superficie commerciale di **9,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un vano unico ad uso box autorimessa sito al piano secondo interrato di un condominio denominato "Tania" ed è ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano, in una zona molto ben servita dal punto viabilistico e dei servizi collettivi, di fronte al complesso scolastico Marinoni ed alla casa di riposo RSA di via Bertacchi.

Le parti comuni del condominio hanno una finitura signorile, discretamente elegante ed anche i prospetti e i fronti delle facciate sono di pregevole fattura, quasi interamente realizzate in materiale di rivestimento lapideo, alternato a elementi intonacati e tinteggiati in tinta bianca e mattone/aragosta. Al piano interrato primo, vi è un grande parcheggio ad uso pubblico a pagamento convenzionato con il comune di Tirano.

Ai piani delle autorimesse, si accede dall'ingresso carrabile del condominio attraverso una comoda e larga rampa che collega la via Marconi con i due livelli sotterranei della costruzione, al più basso dei quali è ubicato il garage in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 525 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: viale Garibaldi , piano: S2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 4 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2000.

C cantina a TIRANO viale Garibaldi - angolo via Marconi . della superficie commerciale di 3,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di vano unico ad uso deposito/cantina in piano sotterraneo primo ubicato nel complesso condominiale denominato "Tania" ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sotterraneo primo, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 525 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 5.58 Euro. indirizzo catastale: viale Garibaldi; via Marconi, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 4 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.490,17
Data della valutazione:	27/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo transitorio annuale, stipulato il 01/06/2023, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 26/06/2023 a sondrio ai nn. 23062617205143731 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

Attualmente gli immobili sono locati in foza di contratto di locazione ad uso transitorio con scadenza il giorno 31.05.2024 per un canone annuo pari a €6.000,00 (dicosi euro seimila/00), che si ritiene non essere inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Il contratto stipulato in data 01.06.2022 aveva la sua originale scadenza il giorno 31.05.2023, con possibilità di rinnovo per lo stesso periodo salvo disdetta; non risulta vi sia stata tale comunicazione tra le parti. Tale contratto di locazione risulta precedente alla trascrizione del pignoramento datata 09.03.2020 e successivo alla trascrizione del pignoramento datata 27.12.2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1 - Nota di trascrizione con presentazione n. 70 del 04/11/2004
Registro generale n. 14634 Registro particolare n. 11627 scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data
26/10/2004 numero di repertorio 91224 Notaio Schiantarelli Giandomenico Sede Tirano (SO)
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2 - Nota di trascrizione con presentazione n. 28 del 10/12/2004
Registro generale n. 16255 Registro particolare n. 12851 scrittura privata in data 09/12/2004 numero di repertorio
91784/28506 Notaio Schiantarelli Giandomenico Sede Tirano (SO) COMPRAVENDITA

3 - Nota di trascrizione con presentazione n. 12 del 09/03/2020
Registro generale n. 2667 Registro particolare n. 2147 atto giudiziario in data 11/02/2020 numero di repertorio 145 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio Sede Tirano (SO) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4 - Nota di trascrizione con presentazione n. 6 del 27/12/2023
Registro generale n. 15532 Registro particolare n. 13018 atto giudiziario in data 09/12/2023 numero di repertorio 891 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio Sede Tirano (SO) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PIGNORAMENTO, a favore di _____ e _____, contro _____
derivante da atto giudiziario in data 11/02/2020 numero di repertorio 145 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio Sede Tirano (SO) VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCRITTO

PIGNORAMENTO, a favore di _____ e _____, contro _____
, derivante da atto giudiziario in data 09/12/2023 numero di repertorio 891 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio Sede Tirano (SO) VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCRITTO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.049,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 209,83
Ulteriori avvertenze:	
Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	

A seguito di acquisizione di informazione dall'amministratore di condomino, ove le unità immobiliari sono ubicate, emerge che :

- a - l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per il periodo in corso ammontano a Euro 1.049,16 suddivise in 5 rate di uguale importo aventi scadenza rispettivamente il 31.03.2024, 31.05.2024, 31.07.2024, 30.09.2024 e 31.11.2024
b - in data odierna le spese condominiali scadute e non pagate riferibili agli ultimi due anni, ammontano a Euro 209,83 scaduti il 31.03.2024
Allo stato attuale esiste una lettera di sollecito al pagamento di detta rata scaduta inviata alla proprietà in data 22.04.2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1 - Nota di trascrizione con presentazione n. 70 del 04/11/2004
Registro generale n. 14634 Registro particolare n. 11627 scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data
26/10/2004 numero di repertorio 91224 Notaio Schiantarelli Giandomenico Sede Tirano (SO)

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2 - Nota di trascrizione con presentazione n. 28 del 10/12/2004
Registro generale n. 16255 Registro particolare n. 12851 scrittura privata in data 09/12/2004 numero di repertorio
91784/28506 Notaio Schiantarelli Giandomenico Sede Tirano (SO) COMPRAVENDITA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2004).
Estremi acquisto da RR.II. : Nota di trascrizione con presentazione n. 28 del 10/12/2004 Registro generale n. 16255 Registro particolare n. 12851 scrittura privata in data 09/12/2004 numero di repertorio 91784/28506 Notaio Schiantarelli Giandomenico Sede Tirano (SO) COMPRAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, ho potuto raccogliere le informazioni di natura urbanistica che si elencano di seguito e che sono allegati alla presente:

- Concessione edilizia n. 13/1997 del 27.08.1999 per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale
- Concessione edilizia n. 13-2/1997 del 14.11.2001 per variante in sanatoria
- Concessione edilizia n. 13-3/1997 del 02.12.2002 per variante in corso d'opera e sanatoria
- Denuncia inizio attività n.006730 di protocollo del 19.03.2004 per opere interne
- Dichiarazione di agibilità n.23/2002 del 10.04.2022
- Dichiarazione di agibilità n.35/2002 del 19.11.2004

Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, non sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, ed evidenzio quindi che gli stessi risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato.
Gli immobili sono conformi dal punto di vista catastale ed urbanistico-edilizio.

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 TIRANO VIALE GARIBALDI - ANGOLO VIA MARCONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a , della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio denominato "Tania" ed è ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano, in una zona molto ben servita dal punto viabilistico e dei servizi collettivi, di fronte al complesso scolastico Marinoni ed alla casa di riposo RSA di via Bertacchi.

Le parti comuni del condominio hanno una finitura signorile, discretamente elegante ed anche i prospetti e i fronti delle facciate sono di pregevole fattura, quasi interamente realizzate in materiale di rivestimento lapideo, alternato a elementi intonacati e tinteggiati in tinta bianca e mattone/aragosta. Al piano interrato primo, vi è un grande parcheggio ad uso pubblico a pagamento convenzionato con il comune di Tirano.

L'appartamento ha l'accesso dall'ingresso pedonale di viale Garibaldi al civico 9 ed è raggiungibile anche attraverso l'uso dell'ascensore che collega tutti i piani del condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 523 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: viale Garibaldi, piano: 2, intestat

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
livello di piano:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un condominio denominato "Tania" ed è ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano, in una zona molto ben servita dal punto viabilistico e dei servizi collettivi, di fronte al complesso scolastico Marinoni ed alla casa di riposo RSA di via Bertacchi. L'appartamento ha l'accesso dall'ingresso pedonale di viale Garibaldi al civico 9 ed è raggiungibile anche attraverso l'uso dell'ascensore che collega tutti i piani del condominio. Presenta un'esposizione nord-est con affaccio sul viale Garibaldi. La tipologia è quella del classico bilocale, composto da zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto e piccola loggia.

I locali hanno altezza regolamentare pari a ml. 2,70 e l'intero ambiente appare luminoso e dotato di un buon rapporto aero-illuminante; le pareti sono intonacata a civile e tinteggiate colori chiari i pavimenti sono in piastrelle di ceramica formato 30x30 cm. di buona fattura, ad eccezione della camera da letto in cui è posato parquet in legno a tinta scura.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle monocolori sfumato a tinta tenue con greca terminale a motivi floreali; è posizionata una vasca doccia ad idromassaggio. I serramenti sono in legno con doppio vetro e apertura anche a ribalta, mentre le chiusure esterne sono in tapparelle di alluminio con movimentazione interna a bacchetta. Il portoncino d'ingresso di tipo blindato ha la pannellatura in legno con finitura liscia. Le porte interne sono in legno a pannello chiuso e maniglie in ottone. Esiste

tutta l'impiantistica tecnologica propria di un'abitazione residenziale, quindi impianto idrico correttamente funzionante, ed impianto elettrico con elementi a vista, quali placche e frutti di media fattura. Il riscaldamento è a radiatori in ghisa del modello Thema e il condominio è allacciato alla rete del teleriscaldamento a bio massa vergine presente nel territorio comunale.



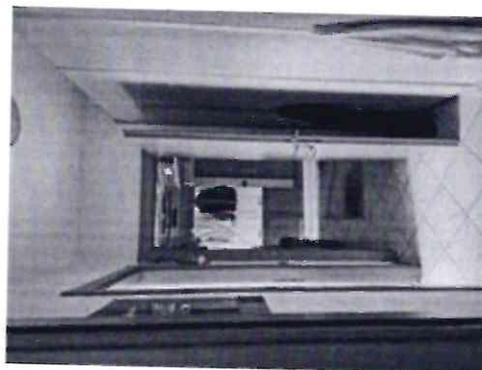
zona ingresso



zona giorno



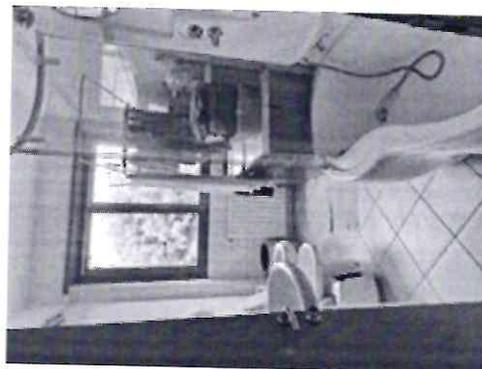
loggia



zona disimpegno antibagno



camera da letto



bagno

CLASSE ENERGETICA:



[96,95 KWh/m²/anno]

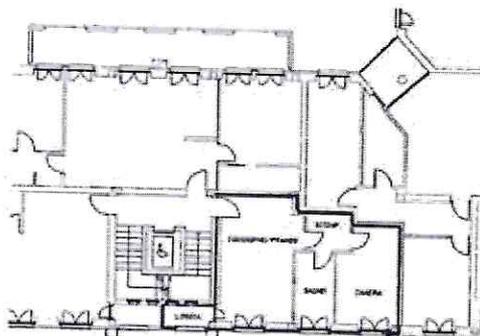
Certificazione APE N. 1406600010320 registrata in data 28/02/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Individuazione del parametro di riferimento

Al fine di estrapolare il più probabile valore di mercato al mq. da applicarsi per la giusta valutazione di quanto in perizia, si è proceduto alla consultazione ed alla sovrapposizione dei dati di ragguglio e di rapporto mediante il

confronto con i prezzi medi individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e immobili in vendita della stessa tipologia e nella stessa zona mediante interpellato diretto di operatori del settore.

I valori medi delle ultime compravendite della zona rilevante dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al secondo semestre 2023 (ultimo listino pubblicato). Lo scrivente ritiene congruo adottare l'utilizzo di un prezzo medio stimato dal valore degli immobili sulla base dei listini utilizzati e dell'andamento odierno del mercato. L'abitazione si inserisce in "abitazioni civili". Tuttavia lo stato conservativo è superiore al definito "normale" e inferiore allo stato "ottimo", e quindi viene effettuata un'interpolazione diretta tra i due valori scartando i due valori minimi, poiché l'immobile condominiale è da considerarsi di pregio e denota caratteristiche intrinseche molto superiore alla media circostante.

destinazione	superficie lorda in mq.	coefficiente ragguglio	Superficie
commerciale			
appartamento	53,00	1,00	53,00 mq.
loggia balcone	2,50	0,40	1,00 mq.
superficie commerciale di riferimento 54,00 mq.			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **109.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.350,00
BENI IN TIRANO VIALE GARIBALDI - ANGOLO VIA MARCONI	
BOX SINGOLO	
DI CUI AL PUNTO B	

box singolo a TIRANO viale Garibaldi - angolo via Marconi , della superficie commerciale di **9,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà !

Trattasi di un vano unico ad uso box autorimessa sito al piano secondo interrato di un condominio denominato "Tania" ed è ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano, in una zona molto ben servita dal punto viabilistico e dei servizi collettivi, di fronte al complesso scolastico Marinoni ed alla casa di riposo RSA di via Bertacchi.

Le parti comuni del condominio hanno una finitura signorile, discretamente elegante ed anche i prospetti e i fronti delle facciate sono di pregevole fattura, quasi interamente realizzate in materiale di rivestimento lapideo, alternato a elementi intonacati e tinteggiate in tinta bianca e mattone/aragosta. Al piano interrato primo, vi è un grande parcheggio ad uso pubblico a pagamento convenzionato con il comune di Tirano.

Ai piani delle autorimesse, si accede dall'ingresso carrabile del condominio attraverso una comoda e larga rampa che collega la via Marconi con i due livelli sotterranei della costruzione, al più basso dei quali è ubicato il garage in esame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 525 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 ma rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: viale Garibaldi , piano: S2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 4 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
livello di piano:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa ha il pavimento in battuto di cemento liscio, le pareti in muratura portante parte in

cemento armato e parte in blocchi cavi di calcestruzzo, e l'accesso avviene per mezzo di una porta metallica basculante manuale.

Esiste impianto elettrico d'illuminazione.

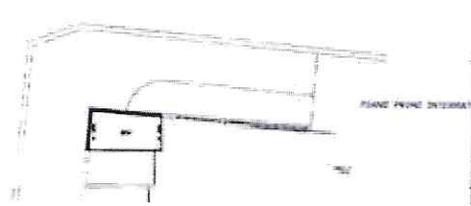


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa singola	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	19,00				9,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Individuazione del parametro di riferimento

Al fine di estrapolare il più probabile valore di mercato al mq. da applicarsi per la giusta valutazione di quanto in perizia, si è proceduto alla consultazione ed alla sovrapposizione dei dati di ragguaglio e di rapporto mediante il

confronto con i prezzi medi individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e immobili in vendita della stessa tipologia e nella stessa zona mediante interpello diretto di operatori del settore.

I valori medi delle ultime compravendite della zona rilevante dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al secondo semestre 2023 (ultimo listino pubblicato). Lo scrivente ritiene congruo adottare l'utilizzo di un prezzo medio stimato dal valore degli immobili sulla base dei listini utilizzati e dell'andamento odierno del mercato. L'abitazione si inserisce in "abitazioni civili". Tuttavia lo stato conservativo è superiore al definito "normale" e inferiore allo stato "ottimo", e quindi viene

effettuata un'interpolazione diretta tra i due valori scartando i due valori minimi, poiché l'immobile condominiale è da considerarsi di pregio e denota caratteristiche intrinseche molto superiori alla media circostante.

destinazione commerciale	superficie lorda in mq.	coefficiente ragguaglio	Superficie
autorimessa	19,00	0,50	9,50 mq.

superficie commerciale di riferimento 9,50 mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.250,00**

BENI IN TIRANO VIALE GARIBALDI - ANGOLO VIA MARCONI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a TIRANO viale Garibaldi - angolo via Marconi , della superficie commerciale di **3,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di vano unico ad uso deposito/cantina in piano sotterraneo primo ubicato nel complesso condominiale denominato "Tania" ubicato in angolo tra la via Marconi e il viale Garibaldi nel centro abitato del comune di Tirano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sotterraneo primo, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 525 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 5,58 Euro, indirizzo catastale: viale Garibaldi; via Marconi, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 4 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
livello di piano:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	★★★★★★★★★★

luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

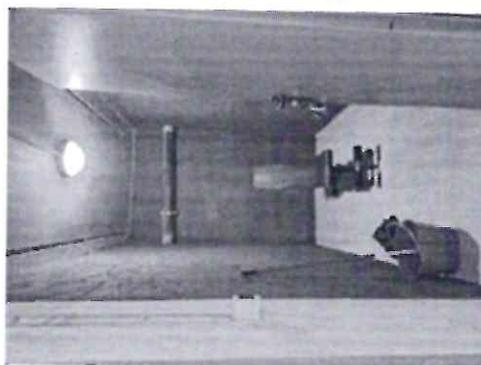
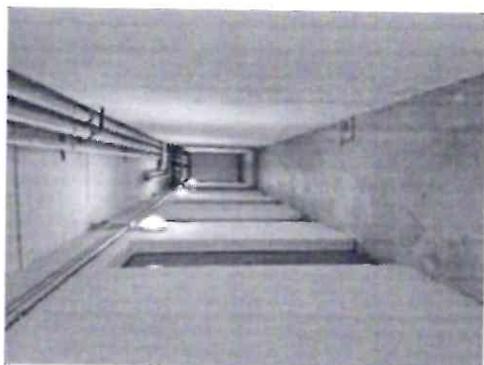


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di vano unico ad uso deposito/cantina, posto al piano sotterraneo primo con accesso sia da viale Garibaldi per mezzo dell'accesso pedonale, che da via Marconi per mezzo dell'accesso carrabile seguendo i percorsi pedonali ivi segnalati.

Il vano ha la porta d'accesso in metallo e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento è in battuto di cemento ricoperto da listoni in prefinito ligneo, in quanto attualmente è utilizzato dall'inquilino come spazio palestra.

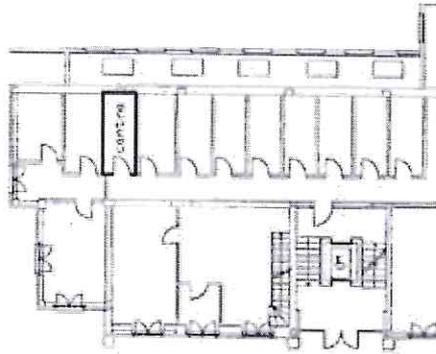


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina/deposito	7,00	x	50 %	=	3,50
Totale:	7,00				3,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Individuazione del parametro di riferimento

Alfine di estrapolare il più probabile valore di mercato al mq. da applicarsi per la giusta valutazione di quanto in perizia, si è proceduto alla consultazione ed alla sovrapposizione dei dati di ragguglio e di rapporto mediante il confronto con i prezzi medi individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e immobili in vendita della stessa tipologia e nella stessa zona mediante interpellato diretto di operatori del settore.

I valori medi delle ultime compravendite della zona rilevante dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al secondo semestre 2023 (ultimo listino pubblicato). Lo scrivente ritiene congruo adottare l'utilizzo di un prezzo medio stimato dal valore degli immobili sulla base dei listini utilizzati e dell'andamento odierno del mercato. L'abitazione si inserisce in "abitazioni civili". Tuttavia lo stato conservativo è superiore al definito "normale" e inferiore allo stato "ottimo", e quindi viene effettuata un'interpolazione diretta tra i due valori scartando i due valori minimi, poiché l'immobile condominiale è da considerarsi di pregio e denota caratteristiche intrinseche molto superiore alla media circostante.

destinazione commerciale	superficie lorda in mq.	coefficiente ragguglio	Superficie
cantina/deposito mq.	7,00	0,25	3,50
superficie commerciale di riferimento 3,50 mq.			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili viene effettuata con il metodo comparativo, mediante affinità tra quanto in oggetto e immobili simili presi a confronto; vengono considerato pregi e limiti, calando la situazione nel contesto del mercato locale.

Consistenza dell'immobile e delle pertinenze

Calcolo superficie commerciale come da indicazioni del DPR 138/1998, quindi considerando la superficie catastale, l'applicazione del coefficiente di ragguglio, fino ad ottenere la superficie commerciale alla quale applicare il prezzo unitario di riferimento.

I parametri assunti a base di calcolo fanno riferimento ai valori O.M.I. del 2 semestre 2023 per abitazioni civili, mediando tra lo stato di conservazione normale ed ottimo date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI della provincia di Sondrio secondo semestre anno 2023

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	109.350,00	109.350,00
B	box singolo	9,50	0,00	19.250,00	19.250,00
C	cantina	3,50	0,00	7.100,00	7.100,00
				135.700,00 €	135.700,00 €

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: **€. 135.700,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 209,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.490,17**

data 27/11/2024

il tecnico incaricato
GIANPAOLO PIERMARTIRI