



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Estorelli


CUSTODE:

Avv. Maria Cristina Sava

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Tommaso Morelli**

CF:MRLTMS78D261829L

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

email: geometratommasomorelli@gmail.com

PEC: tommaso.morelli@geopce.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TRESIVIO PIAZZA FONTANA 13, della superficie commerciale di **69,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento con accesso da scala esterna che raggiunge il piano primo, composto da ingresso, scala di accesso al piano superiore (altra proprietà con servitù di passo), disimpegno, ripostiglio, cucina, camera e bagno.

Accessori indiretti con altri accessi esterni: solaio, cantina e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 274 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FONTANA, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1/2 DA Atto del 22/07/2006 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 104996 - DIVISIONE E 1/2 DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1981 - UR Sede MERATE (LC) Registrazione Volume 27 n. 88  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Piazza Fontana, mapp. 277, mapp. 275 e strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,75 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>€. 55.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo DURATA 1 ANNO, stipulato il 21/02/2024, con scadenza il 28/02/2025, registrato il



26/02/2024 a DPVR UT SOAVE (T6B) ai nn. 626 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3600

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

###### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 22/07/2006 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. 104996/17703 di repertorio, trascritta il 01/08/2006 a SONDRIO ai nn. 8636/10917, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a FG. 14 MAPP. 277 SUB. 5.

ALLA LUCE DELLA TRASCRIVENDA DIVISIONE I CONDIVIDENTI SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO E HANNO CONVENUTO CHE L'ACCESSO ALLA PORZIONE IMMOBILIARE ASSEGNATA AL SIGNOR (PART.274 SUB. 6) COSI'

COME DA SEMPRE PRATICATO, AVVERRA' DAPPRIMA ATTRAVERSO LA SCALA ED IL TERRAZZO ESTERNI E SUCCESSIVAMENTE ATTRAVERSO L'ATRIO INTERNO FACENTI PARTE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE ASSEGNATA AL SIGNOR

(PART. 274 SUB. 7), PER IL CHE DEVE INTENDERSICOSTITUITA LA NECESSARIA SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE, CON IL DIRITTO PERALTRO IN CAPO AL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE DI REALIZZARE, A PROPRIE CURA E SPESE, UN NUOVO DIVERSO ACCESSO ESTERNO, COMODAMENTE PRATICABILE.

###### *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:*

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 20/03/2024 a SONDRIO ai nn. 2908/3433, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00



---

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 13/07/1981), con atto stipulato il 19/10/1981 a firma di UR MERATE ai nn. 88 VOL. 27 di repertorio, trascritto il 18/10/1982 a SONDRIO ai nn. 7415/8621

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (DIVISIONE) (dal 22/07/2006), con atto stipulato il 22/07/2006 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. 104996/17703 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 a SONDRIO ai nn. 8635/10916

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 13/07/1981 fino al 22/07/2006), con atto stipulato il 19/10/1981 a firma di UR MERATE ai nn. 88 VOL. 27 di repertorio, trascritto il 18/10/1982 a SONDRIO ai nn. 7415/8621

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 53/2011, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MESSA IN OPERA CANNA DI ESALAZIONE, presentata il 20/07/2011 con il n. 3638 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a FG. 14 MAPP.274 SUB. 7 GRAFFATO AL MAPP. 277 SUB. 5

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 24/05/2012, l'immobile ricade in zona NA - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17 (ALLEGATO C.D.U.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



**appartamento** a TRESIVIO PIAZZA FONTANA 13, della superficie commerciale di **69,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento con accesso da scala esterna che raggiunge il piano primo, composto da ingresso, scala di accesso al piano superiore (altra proprietà con servitù di passo), disimpegno, ripostiglio, cucina, camera e bagno.

Accessori indiretti con altri accessi esterni: solaio, cantina e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 274 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FONTANA, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1/2 DA Atto del 22/07/2006 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 104996 - DIVISIONE E 1/2 DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1981 - UR Sede MERATE (LC) Registrazione Volume 27 n. 88  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Piazza Fontana, mapp. 277, mapp. 275 e strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





soggiorno cucina



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento con accesso da scala esterna che raggiunge il piano primo, composto da ingresso, scala di accesso al piano superiore (altra proprietà con servitù di passo), disimpegno, ripostiglio, cucina, camera e bagno.

Accessori indiretti con altri accessi esterni: solaio, cantina e ripostiglio.

Riscaldamento e ACS mediante caldaia autonoma a gas, serramenti in legno doppio vetro, finiture normali e impianti anni 80.

CLASSE ENERGETICA:



[200,11 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

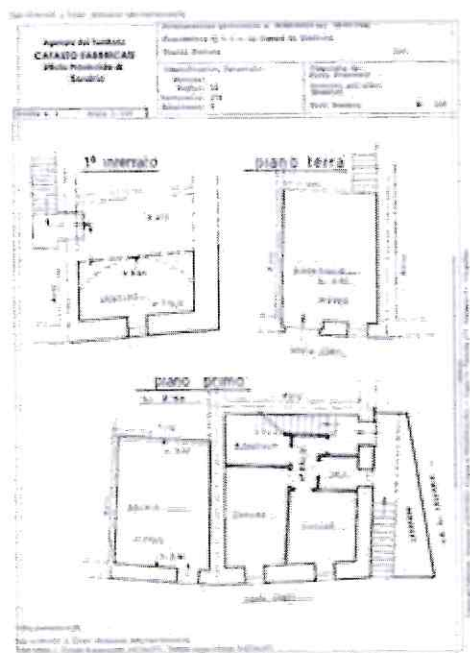
Certificazione APE N. 140700001619 registrata in data 16/04/2019

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	49,00	x	100 %	=	49,00
SOLAIO	27,00	x	25 %	=	6,75
RIPOSTIGLIO	27,00	x	25 %	=	6,75
CANTINA	17,00	x	25 %	=	4,25
TERRAZZO	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>69,75</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2024

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT

Descrizione: PORZIONE DI CASA

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 828,13 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2024

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT

Descrizione: PORZIONE DI CASA

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 420,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2024

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT

Descrizione: PORZIONE DI CASA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio mercato immobiliare AdE (20/10/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il criterio di stima adottato nella valutazione del presente lotto, le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della provincia di Sondrio e le agenzie immobiliari della zona. Da ciò è emerso che la fascia entro la quale collocare il bene oggetto di stima, nella tipologia Abitazioni economiche con stato conservativo normale,





esprime un valore di mercato pari ad un minimo di 700,00 €/mq. ed un massimo di 1.000,00 €/mq. Pertanto, si ritiene congruo poter attribuire al bene in esame, in considerazione della caratteristiche proprie e del contesto in cui è collocato, un valore unitario pari a 800,00 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 69,75 x 800,00 = 55.800,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TRESIVIO, agenzie: PROV. DI SONDRIO, osservatori del mercato immobiliare SONDRIO

**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	69,75	0,00	55.800,00	55.800,00
				<b>55.800,00 €</b>	<b>55.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 55.800,00**

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.800,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

## LOTTO 2

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

**A** terreno residenziale a TRESIVIO VIA CALVARIO SNC, della superficie commerciale di 121,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piccolo appezzamento di terreno edificabile, recintato e pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO U, superficie 121, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 3,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1/2 DA Atto del 22/07/2006 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 104996 - DIVISIONE E 1/2 DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1981 - UR Sede MERATE (LC) Registrazione Volume 27 n. 88  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp. 527, mapp. 228, mapp. 231, mapp. 226, mapp. 225 e mapp. 224.

Il terreno presenta una forma REGOLARE, le seguenti sistemazioni agrarie: PRATO

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.260,00
Data della valutazione:	20/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: 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:*

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 20/03/2024 a SONDRIO ai nn. 2908/3433, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 13/07/1981), con atto stipulato il 19/10/1981 a firma di UR MERATE ai nn. 88 VOL. 27 di repertorio, trascritto il 18/10/1982 a SONDRIO ai nn. 7415/8621

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA (DIVISIONE) (dal 22/07/2006), con atto stipulato il 22/07/2006 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. 104996/17703 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 a SONDRIO ai nn. 8635/10916

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 13/07/1981 fino al 22/07/2006), con atto stipulato il 19/10/1981 a firma di UR MERATE ai nn. 88 VOL. 27 di repertorio, trascritto il 18/10/1982 a SONDRIO ai nn. 7415/8621



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 24/05/2012, l'immobile ricade in zona NA - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17 (ALLEGATO C.D.U.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRESIVIO VIA CALVARIO SNC

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a TRESIVIO VIA CALVARIO SNC, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Piccolo appezzamento di terreno edificabile, recintato e pianeggiante.

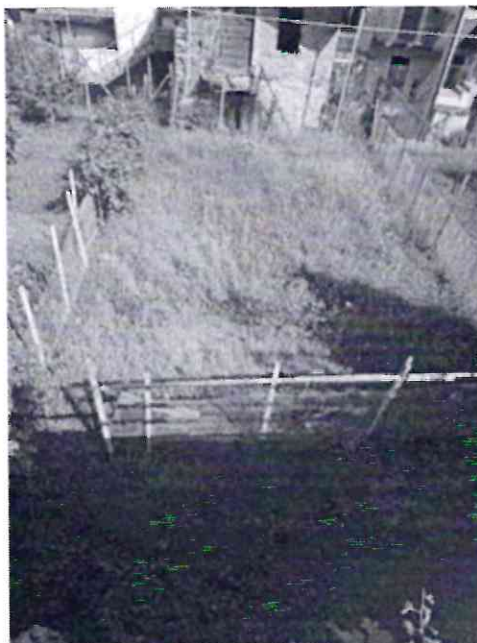
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 227 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO U, superficie 121, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 3,75 €, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da 1/2 DA Atto del 22/07/2006 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 104996 - DIVISIONE E 1/2 DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/07/1981 - UR Sede MERATE (LC) Registrazione Volume 27 n. 88



Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp. 527, mapp. 228, mapp. 231, mapp. 226,  
mapp. 225 e mapp. 224.

Il terreno presenta una forma REGOLARE, le seguenti sistemazioni agrarie: PRATO



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo appezzamento di terreno edificabile, recintato e pianeggiante.

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
TERRENO EDIFICABILE IN ZONA NA	121,00	x	100 %	=	121,00
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>121,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2024

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT

Descrizione: TERRENO EDIFICABILE

Superfici principali e secondarie: 1366



Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 71,01 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Perito, dopo avere esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per terreni aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rilascia la seguente stima cautelativa effettuata con metodo comparativo. Nella valutazione si utilizza il dato di superficie riportato nella visura catastale per la determinazione delle superfici vendibili, al quale viene moltiplicato il valore medio di mercato al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 60,00 = 7.260,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.260,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.260,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	terreno residenziale	121,00	0,00	7.260,00	7.260,00
				<b>7.260,00 €</b>	<b>7.260,00 €</b>





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.260,00

**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: €. 7.260,00

data 20/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Tommaso Morelli

