



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**14/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

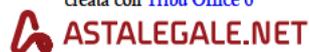
GIUDICE:

Dott. Carlo Cannasio

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Roberto Bruni**

CF:BRNRRT81D22L175Q

con studio in TEGLIO (SO) VIALE EUGENIO MORELLI, 6

telefono: 0342783054

email: info@robertobruni.com

PEC: roberto.bruni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

## LOTTO 1

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

**A** **box doppio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **52,90** mq per la quota di:

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

Autorimessa realizzata negli anni '70, all'autorimessa si accede direttamente dalla Via Vedich, attraverso il piazzale e l'area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 47 mq, rendita 70,39 Euro, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2011.

**B** **appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **89,52** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2011.

**C** **appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **68,49** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963

ristrutturato nel 2011.

**D appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **58,68** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.

**E appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **45,20** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.

**F negozio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **24,54** mq per la quota di:

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

Spazio non più identificabile come un negozio, realizzato negli anni '50/'60, con accesso direttamente dalla Via Vedich.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.

**G ufficio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **64,71** mq per la quota di:

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

Unità realizzata negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.

**H ufficio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **66,18** mq per la quota di:

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

Unità realizzata negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.

**I box singolo** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **26,81** mq per la quota di:

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

Autorimessa realizzate contemporaneamente alla prima parte dell' edificio negli anni '60, accessibile dalla Via Vedich.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.

**J cantina** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **17,13** mq per la quota di:

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

Cantina a servizio delle residenze, realizzata con l'ampliamento eseguito negli anni 70' L'unità immobiliare mostra evidenti segni di fessurazioni di tipo strutturale, sono inoltre presenti piccoli segni di infiltrazioni di acqua dalle murature laterali contro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973

ristrutturato nel 2011.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	514,16 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:	€. 800.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 800.000,00
Data della valutazione:	21/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato è utilizzato come casa vacanza dai rispettivi proprietari e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio, alla data del 26 settembre 2024, non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione per gli immobili oggetto di perizia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO, registrata il 07/03/2024 a SONDRIO ai nn. 79, trascritta il 07/03/2024 a SONDRIO ai nn. 2437, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a PROPRIETA' DI 1/2 DEL FABBRICATO DISTINTO AL

FOGLIO 81 PARTICELLA 371 TUTTI I SUBALTERNI.

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 116.3 62,47 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.SI ESONERA IL CONSERVATO RE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI RIPORTATI NEL QUADRO "C" DELLA PRESENTE NOTA.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 09/04/1993), con atto stipulato il 09/04/1993 a firma di PAOLO RAPELLA ai nn. 26014 di repertorio, registrato il 02/10/1993 a SONDRIO ai nn. 2266.1.

DONAZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' AI FIGLI NELLA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 09/04/1993), con atto stipulato il 09/04/1993 a firma di PAOLO RAPELLA ai nn. 26014 di repertorio, registrato il 20/10/1993 a SONDRIO ai nn. 2266.1.

DONAZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' AI FIGLI NELLA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 09/04/1993)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIA N. **15**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una villetta-chalet in Santa Catarina, rilasciata il 04/05/1953, agibilità del 26/04/1955

NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **160**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliare il proprio fabbricato adibito a Bar in Santa Caterina, presentata il 07/04/1964, rilasciata il 13/05/1964

LICENZA EDILIZIA N. **385/BIS**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

Costruzione box interrato, nuova scala est in vano esistente da modificare e copertura terrazzo esistente sud sul fabbricato adibito a bar-ritrovo con annessa abitazione, presentata il 12/08/1972, rilasciata il 19/01/1973 con il n. 300 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **19**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIPOSTIGLIO SEMINTERRATO A SERVIZIO DEL [REDACTED] presentata il 09/05/1973, rilasciata il 04/06/1973 con il n. 1747 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA COPERTA IN FERRO E LEGNO PER COPERTURA POSTI MACCHINA, presentata il 04/07/1983, rilasciata il 12/06/1985 con il n. 2298 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **104**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTI ESTERNE APERTURE, COSTRUZIONE ABBAINO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA BOX A COMMERCIALE CANTINATO, presentata il 31/12/1986, rilasciata il 15/11/1990 con il n. 5133 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **160**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RECUPERO DI PARTI INUTILIZZATE, DI VOLUMETRIE E SUPERFICI EDILIZIE NELL'EDIFICIO ESISTENTE (L.RL. 13/2009), presentata il 01/06/2010, rilasciata il 17/12/2010 con il n. 6569 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale, n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona 5.6.4. - RES\_3 - Tessuti In Fase Di Completamento - 20 - Pari al 100% dell'area. 7.1.1.8 - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche - Pari al 100% dell'area Capo I - Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Pari al 100% dell'area Centro abitato - Pari al 100% dell'area Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni - 3.14: pendenza elevata (<35e); - Pari al 100% dell'area Territorio Non Boscato (PIF Adottato) - Pari al 100% dell'area Z4b - Pari al 100% dell'area

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione urbanistica e catastale del fabbricato rileva delle piccole difformità tra le piantine catastali e quelle autorizzate dal comune che comunque risultano sanabili con delle semplici pratiche

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 81 mappale 371 subalterno 17 - Manca la raffigurazione del corridoio

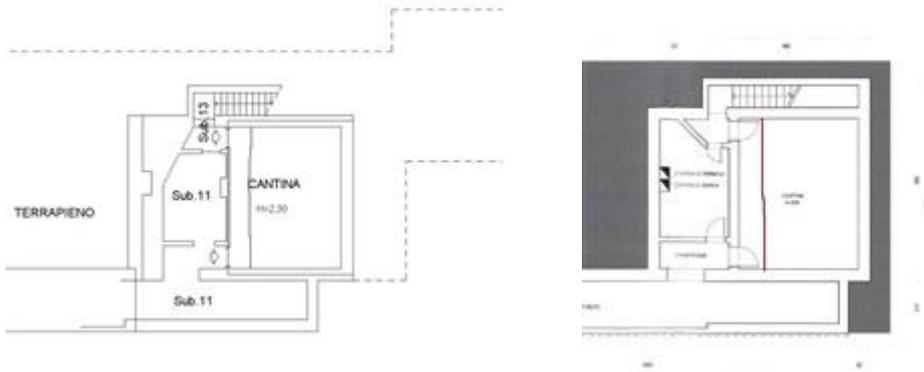
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Sanatoria per sistemazioni di piccole difformità interne, e successiva presentazione di Docfa con raffigurazione corretta della piantina corrispondente alla situazione attuale e autorizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetria catastale e presentazione pratica di sanatoria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 81 mappale 371 Subalterno 2 - Raffigurazione di tavolato non esistente

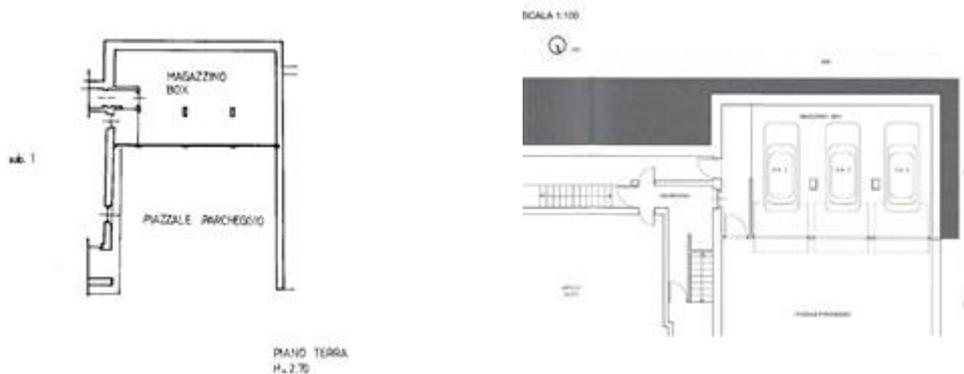
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Docfa con raffigurazione corretta della piantina corrispondente alla situazione attuale e autorizzata

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento di planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 81 Mappale 371 Subalterno 6 - 14 - 15 - Diversa distribuzione dei tavolati interni

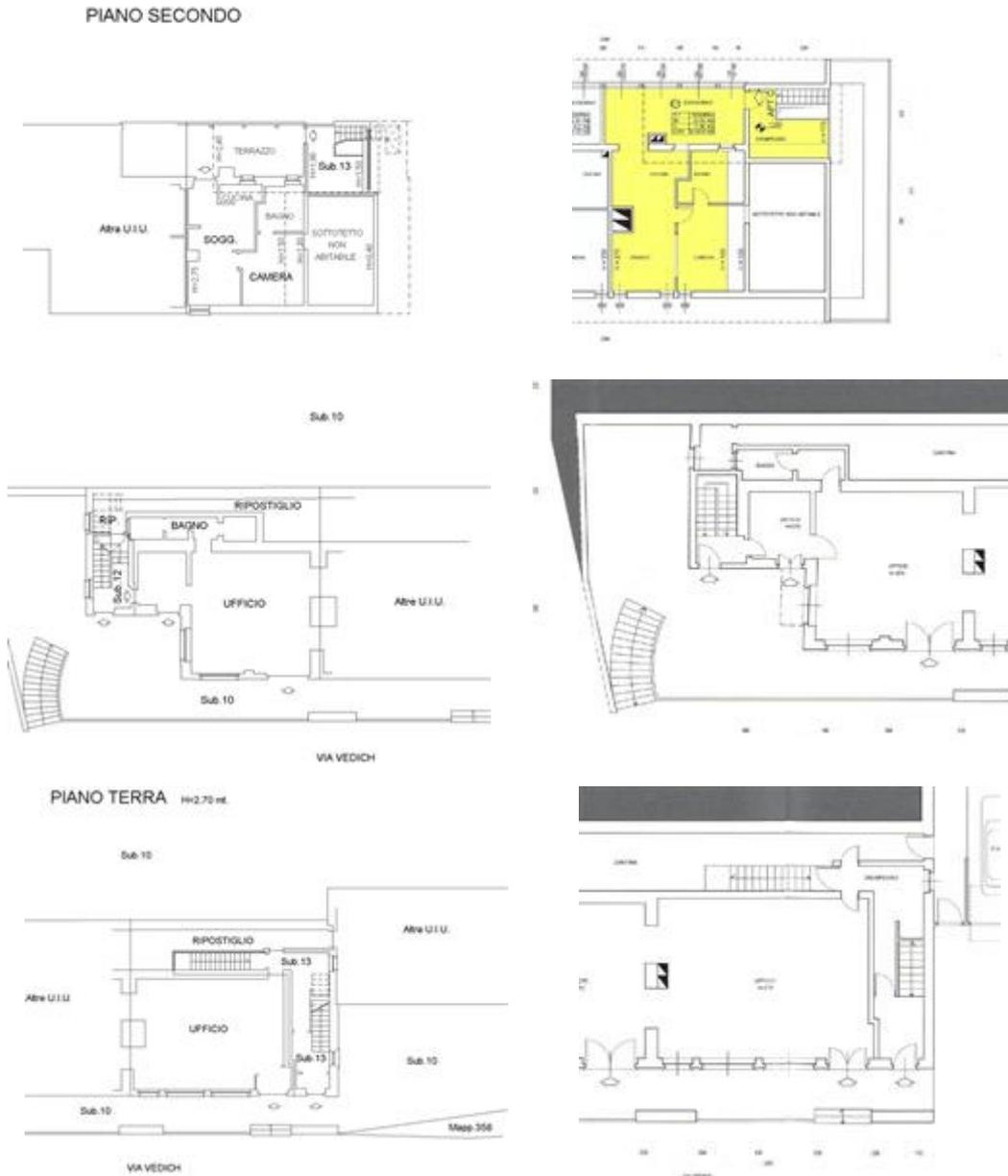
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria per piccole difformità interne riguardanti la diversa distribuzione dei tavolati

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



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

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **52,90** mq per la quota di:

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

Autorimessa realizzata negli anni '70, all'autorimessa si accede direttamente dalla Via Vedich, attraverso il piazzale e l'area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 47 mq, rendita 70,39 Euro, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2011.



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un unico corpo di fabbrica, con n. 3 accessi carrai indipendenti con serrande basculanti che consentono il parcheggio di n. 3 autovetture.

L'unico vano potrebbe facilmente essere trasformato in 3 autorimesse singole mediante la costruzione di tramezzature in corrispondenza dei pilastri.

Struttura realizzata in cemento armato per le murature laterali e di copertura, con pavimentazione interna in piastrelle di gres e impianto elettrico di tipo normale.

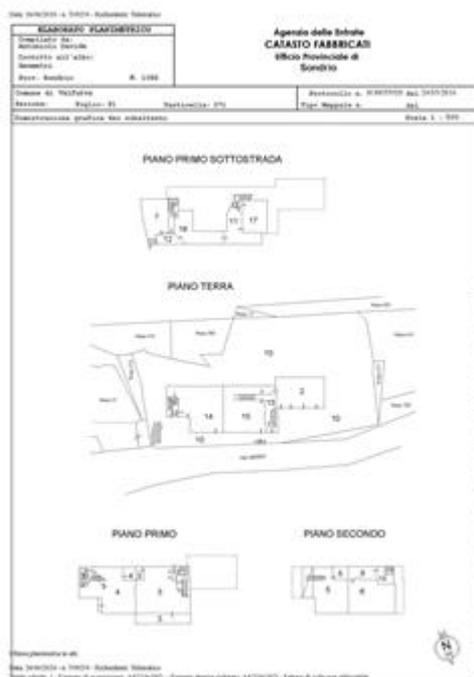


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. - Box	51,20	x	100 %	=	51,20
P.T. - Disimpegno	1,70	x	100 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>52,90</b>				<b>52,90</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenda delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1100,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

#### BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 985,00

Valore massimo: 1.499,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1100,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,90 x 1.100,00 = **58.190,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per cattivo stato di manutenzione	-2.190,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **89,52** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2011.





#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenrazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare ha la seguente configurazione interna; ingresso sul tinello ricavato nel ex. terrazzo/veranda, zona pranzo e cucina, soggiorno, n. 3 camere, servizio igienico, e ripostiglio.

La distribuzione degli spazi interni, anche a causa della trasformazione del terrazzo in tinello, appare alquanto confusa ed irrazionale; certamente una redistribuzione dei vani con criteri più moderni valorizzerebbe di molto l'ampia superficie.

L'unità Immobiliare ha un ampio balcone in fronte nord ed una piccola veranda in fronte sud.

Per quanto riguarda le i materiali e le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, sanitari, sono assimilabili alle dotazioni di capitolato standard delle residenze realizzate nella seconda metà degli anni 70, di buona qualità ma senza eccellenze sia in ordine di materiali che di design, il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato all' impianto di teleriscaldamento Co generazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.

L'unità immobiliare si affaccia a nord sulla pubblica via Vedich a Ovest sul lastrico solare soletta di copertura corpo autorimesse, a sud sul giardino/terreno di proprietà a Est in aderenza altra U.I.



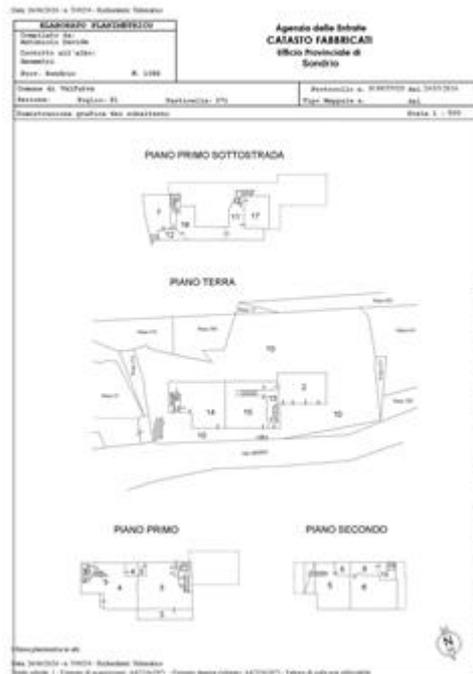


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.1. - Tinello	13,05	x	100 %	=	13,05
P.1. - Pranzo / ucina	9,17	x	100 %	=	9,17
P.1. - Disimpegno	10,94	x	100 %	=	10,94
P.1. - Camera	5,65	x	100 %	=	5,65
P.1. - Camera	9,23	x	100 %	=	9,23
P.1. - Camera	5,56	x	100 %	=	5,56
P.1. - Soggiorno	7,91	x	100 %	=	7,91
P.1. - Ripostiglio	9,03	x	100 %	=	9,03
P.1. - Bagno	4,85	x	100 %	=	4,85
P.1. - Veranda	4,66	x	50 %	=	2,33
P.1. - Balcone	23,60	x	50 %	=	11,80
<b>Totale:</b>	<b>103,65</b>				<b>89,52</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'agenzia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1950,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 1.756,00

Valore massimo: 2.256,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1950,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre le fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,52 x 1.950,00 = **174.564,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per incoerente suddivisione interna	-3.064,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.500,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **68,49** mq per la quota di:

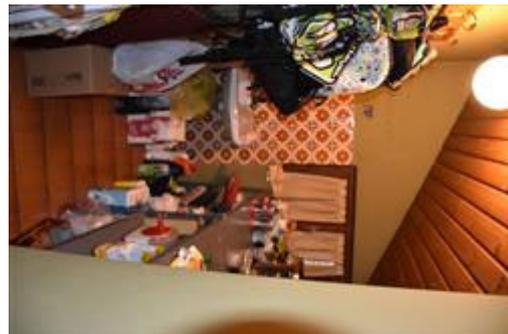
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare ha la seguente configurazione interna; ingresso sul tinello ricavato nel ex. terrazzo/veranda, cucina, soggiorno, n. 2 camere, servizio igienico, e ripostiglio.

L'unità immobiliare non appare razionalmente distribuita, soprattutto a causa del tinello ricavato dal terrazzo.

L'unità Immobiliare ha un piccolo balcone in fronte est ed una piccola veranda in fronte sud.

Per quanto riguarda le i materiali e le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, sanitari, sono assimilabili alle dotazioni di capitolato standard delle residenze realizzate nella seconda metà degli anni 70, di buona qualità ma senza eccellenze sia in ordine di materiali che di design,

il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato all' impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.  
L'unità immobiliare si affaccia a nord sulla pubblica via Vedich a Est sul lastrico solare soletta di copertura vecchio corpo autorimesse, a sud sul giardino/terreno di proprietà a Ovest in aderenza altra U.I.



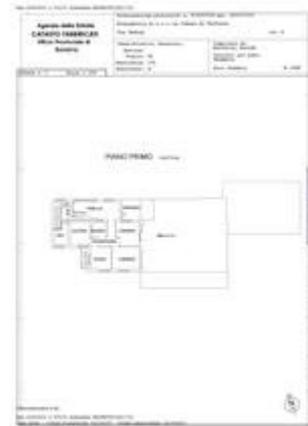
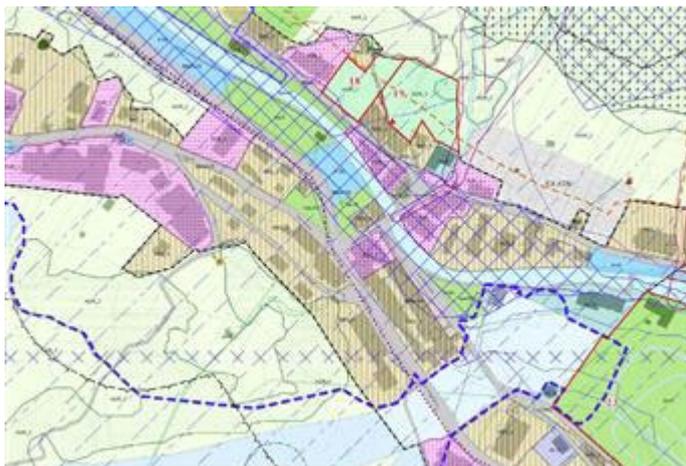
CONSISTENZA:

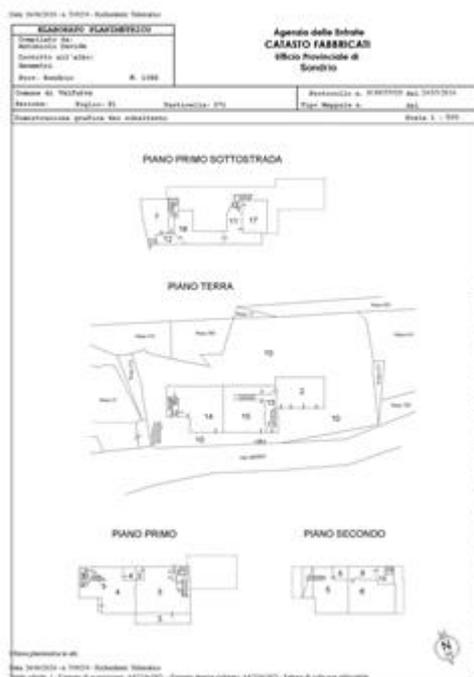
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.1. - Tinello	12,29	x	100 %	=	12,29
P.1. - Ripostiglio	4,33	x	100 %	=	4,33
P.1. - Cucina	8,28	x	100 %	=	8,28
P.1. - Bagno	4,00	x	100 %	=	4,00

P.1. - Camera	9,30	x	100 %	=	9,30
P.1. - Disimpegno	6,44	x	100 %	=	6,44
P.1. - Soggiorno	8,13	x	100 %	=	8,13
P.1. - Camera	10,90	x	100 %	=	10,90
P.1. - Balcone	2,68	x	50 %	=	1,34
P.1. - Veranda	6,96	x	50 %	=	3,48
<b>Totale:</b>	<b>73,31</b>				<b>68,49</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agencia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 2100,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

#### BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 1.756,00

Valore massimo: 2.256,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 2100,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,49 x 2.100,00 = **143.829,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per incoerente suddivisione interna	-2.829,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **58,68** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.





#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Cogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media   
 esposizione:

luminosità:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare ha la seguente configurazione interna, ingresso con scala privata dal piano sottostante direttamente su locale adibito ad ingresso/studio, cucina, soggiorno, n. 2 camere, servizio igienico, e ripostiglio.

L'unità immobiliare risente delle limitate altezze interne, che degradano in relazione all'andamento della falda verso est. Sul bagno e lo studio la presenza di un abbaino aumenta l'altezza minima e la luminosità.

Per quanto riguarda i materiali e le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, sanitari, sono assimilabili alle dotazioni di capitolato standard delle residenze realizzate nella seconda metà degli anni 70, di buona qualità ma senza eccellenze sia in ordine di materiali che di design, il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato all'impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.

L'unità immobiliare si affaccia a nord sulla pubblica via Vedich, a sud sul giardino/terreno di proprietà a Est unica apertura è un abbaino che fornisce illuminazione e areazione al bagno, mentre a Ovest e in aderenza altra U.I.



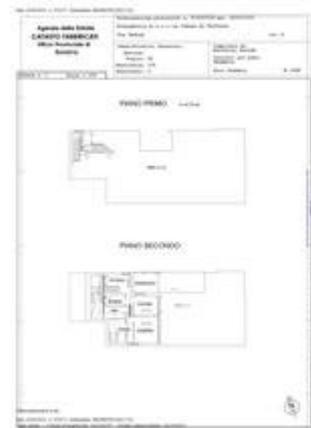
CONSISTENZA:

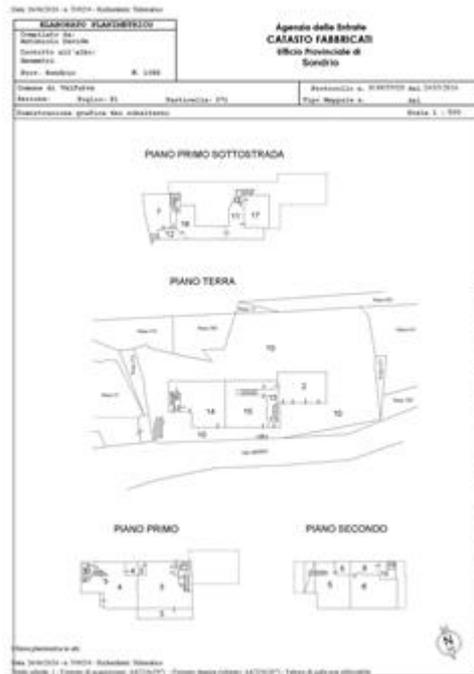
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

P.1. / P.2. - Scala	3,48	x	100 %	=	3,48
P.2. - Studio	7,19	x	100 %	=	7,19
P.2. - Bagno	3,70	x	100 %	=	3,70
P.2. - Ripostiglio	4,61	x	100 %	=	4,61
P.2. - Disimpegno	3,53	x	100 %	=	3,53
P.2. - Cucina	8,49	x	100 %	=	8,49
P.2. - Camera	11,71	x	100 %	=	11,71
P.2. - Soggiorno	9,52	x	100 %	=	9,52
P.2. - Terrazzo	9,20	x	50 %	=	4,60
P.2. - Sottotetto	9,25	x	20 %	=	1,85
<b>Totale:</b>	<b>70,68</b>				<b>58,68</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenda delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1750,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 1.756,00

Valore massimo: 2.256,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1750,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,68 x 1.750,00 = **102.690,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per cattivo stato di manutenzione	-7.190,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.500,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

**appartamento** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **45,20** mq per la quota di:

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

Appartamento realizzato negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



## 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare ha la seguente configurazione interna, ingresso dal terrazzo in fronte sud, soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico.

L'unità immobiliare risente delle limitate altezze interne, che degradano in relazione all'andamento della falda verso est.

Per quanto riguarda i materiali e le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, sanitari, sono

assimilabili alle dotazioni di capitolato standard delle residenze realizzate nella seconda metà degli anni 70, di buona qualità ma senza eccellenze sia in ordine di materiali che di design, il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato all' impianto di teleriscaldamento Coogenazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.

L'unità immobiliare si affaccia a nord sulla pubblica via Vedich, a sud sul giardino/terreno di proprietà a ovest non vi sono affacci (falda edificio), mentre a est e in aderenza altra U.I.



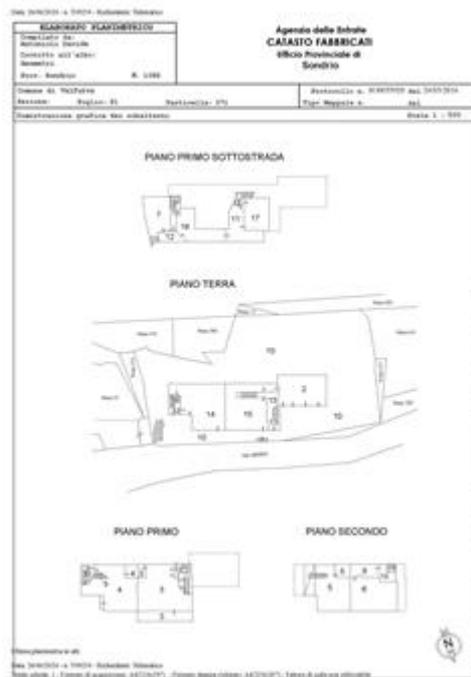
CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.2. - Bagno	5,22	x	100 %	=	5,22
P.2. - Cucina	1,95	x	100 %	=	1,95
P.2. - Soggiorno	16,52	x	100 %	=	16,52
P.2. - Camera	11,10	x	100 %	=	11,10
P.2. - Terrazzo	16,98	x	50 %	=	8,49
P.2. - Sottotetto	19,17	x	10 %	=	1,92
<b>Totale:</b>	<b>70,94</b>				<b>45,20</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1750,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

**BORSINO IMMOBILIARE**

Valore minimo: 1.756,00

Valore massimo: 2.256,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1750,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 45,20 x 1.750,00 = **79.100,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Decurtazione per altezze limitate di alcuni locali descrizione:	-9.100,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO F

**negozio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **24,54** mq per la quota di:

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

Spazio non più identificabile come un negozio, realizzato negli anni '50/'60, con accesso direttamente dalla Via Vedich.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963

ristrutturato nel 2011.



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenrazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di corpo autorimesse (non più negozio) realizzato contemporaneamente alla prima parte dell'edificio negli anni '60, all' autorimessa si accede direttamente dalla Via Vedich da regresso comune. Con concessione Edilizia n. 104 del 1990 l'autorimessa è stata trasformata in unità commerciale. Benché sia urbanisticamente che catastalmente l'unità immobiliare sia di tipo commerciale, viene valutata come autorimessa, attuale destinazione di fatto. L'unità immobiliare mostra chiari segni di infiltrazioni di acqua sia dalla soletta soprastante sia dalle murature laterali contro terra. E' inoltre presente un piccolo servizio igienico con anti w.c. Trattasi di un unico vano di modeste dimensioni, che consente il parcheggio di n. 1 autovettura. L'altezza effettiva è di ml. 2.10 e non di 2,30 come riportati sulla scheda catastale, pertanto precluso l'accesso con autovetture alte, furgoncini ecc. Struttura realizzata in murature presumibilmente di pietra e malta intonacate, soletta di copertura in cemento armato. Pavimentazione interna in piastrelle di gres e impianto elettrico di tipo normale.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.S1. - Negozio	27,65	x	80 %	=	22,12
P.S1. - Bagno	1,58	x	80 %	=	1,26
P.S1. - Disimpegno	1,45	x	80 %	=	1,16
<b>Totale:</b>	<b>30,68</b>				<b>24,54</b>



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'agenzia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1000,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 985,00

Valore massimo: 1.499,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1000,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre le fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,54 x 1.000,00 = 24.540,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per cattivo stato di manutenzione	-2.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.500,00

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO G

**ufficio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **64,71** mq per la quota di:

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

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

Unità realizzata negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Cogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare ha la seguente configurazione interna: ingresso e locale unico con destinazione ufficio, retrostante servizio igienico con antibagno.

Ripostiglio con accesso dalle scale, con funzione intercapedine ad isolamento murature dal terreno, utilizzato come locale di deposito.

Fino a pochi anni fa' l'unità immobiliare, unitamente al Sub. 10 di fatto unito, era adibita a ufficio e biglietteria ski-pass in virtù della favorevole e comoda localizzazione; precedentemente era un bar. (bar Lo Scoiattolo)

L'unità ha accesso diretto dal lastrico solare soprastante le autorimesse. (lastrico non facente parte dell' unità immobiliare pertanto valutato a parte)

Per quanto riguarda i materiali e le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, sanitari, sono assimilabili alle dotazioni di capitolato standard realizzate nella seconda metà degli anni 70, di buona qualità ma senza eccellenze sia in ordine di materiali che di design, il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato all' impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.

L'unità immobiliare si affaccia a nord sul lastrico solare soletta di copertura vecchio corpo autorimesse, e poi direttamente sulla via Vedich, a est con corpo scale a sud contro terra a ovest in aderenza ad altra U.I.





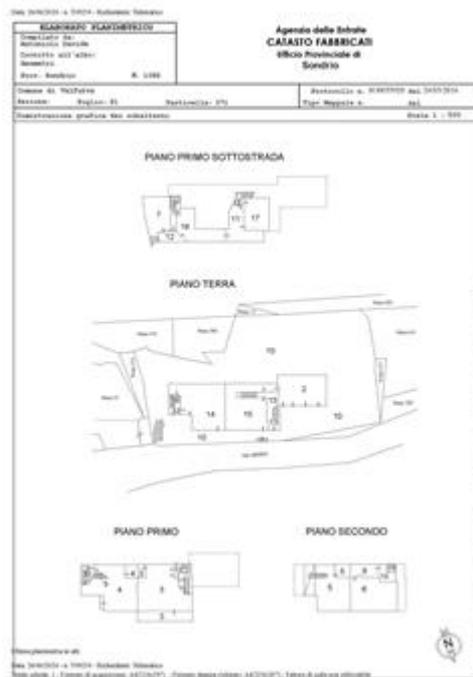
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. - Ingresso	6,64	x	100 %	=	6,64
P.T. - Ufficio	37,45	x	100 %	=	37,45
P.T. - Disimpegno	1,86	x	100 %	=	1,86
P.T. - Bagno	2,95	x	100 %	=	2,95
P.T. - Bagno	2,08	x	100 %	=	2,08
P.T. - Ripostiglio	13,73	x	100 %	=	13,73
<b>Totale:</b>	<b>64,71</b>				<b>64,71</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.550,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agencia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 2300,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

**BORSINO IMMOBILIARE**

Valore minimo: 2.132,00

Valore massimo: 2.972,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1050,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 64,71 x 2.300,00 = **148.833,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Decurtazione per cattivo stato di manutenzione	-3.833,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.000,00**

**BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA**

**UFFICIO**

**DI CUI AL PUNTO H**

**ufficio** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **66,18** mq per la quota di:

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

Unità realizzata negli anni '60, con accesso dalla scala interna direttamente dalla Via Vedich.

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

- foglio 81 particella 371 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenrazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.



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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare ha la seguente configurazione interna : ingresso direttamente sul locale unico con destinazione ufficio.

Ripostiglio con accesso dalle scale, con funzione intercapedine ad isolamento murature dal terreno, utilizzato come locale di deposito.

Fino a pochi anni fa' l'unità immobiliare, unitamente al Sub. 9 di fatto unito, era adibita a ufficio e biglietteria ski-pass in virtù della favorevole e comoda localizzazione; precedentemente era un bar. (bar lo scoiattolo)

L'unità ha accesso diretto dal lastrico solare soprastante le cantine. (lastrico non facente parte dell'unità immobiliare pertanto valutato a parte)

Per quanto riguarda i materiali e le finiture interne, pavimenti, rivestimenti, sanitari, sono assimilabili alle dotazioni di capitolato standard realizzate nella seconda metà degli anni 70, di buona qualità ma senza eccellenze sia in ordine di materiali che di design, il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato all' impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna -Valcamonica.

L'unità immobiliare si affaccia a nord sul lastrico solare soletta di copertura corpo di fabbrica ospitante cantine, e poi sulla via Vedich, a ovest con corpo scale, a sud contro terra a est in aderenza ad altra U.I.



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. - Ufficio	49,20	x	100 %	=	49,20
P.T. - Ingresso	2,13	x	100 %	=	2,13
P.T. Ripostiglio	14,85	x	100 %	=	14,85
<b>Totale:</b>	<b>66,18</b>				<b>66,18</b>



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.550,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'agenzia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 2300,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 2.132,00

Valore massimo: 2.972,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 2300,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre le fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,18 x 2.300,00 = **152.214,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per cattivo stato di manutenzione	-4.214,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO I

**box singolo** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **26,81** mq per la quota di:

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

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

Autorimessa realizzata contemporaneamente alla prima parte dell' edificio negli anni '60, accessibile dalla Via Vedich.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha conformazione planimetrica a L, la parte con ingresso diretto rispetto al portone può essere utilizzato come piccolo garage (autovetture di piccole dimensioni), mentre la parte laterale a destra, può essere utilizzata come deposito cantina a servizio delle unità immobiliari o rimessa motocicli.

E' da segnalare che l'unico accesso alla centrale termica (sub 11) dal corpo di fabbrica ad est può avvenire unicamente tramite questa unità immobiliare, pertanto in caso di divisione delle proprietà dovrà essere gravata da servitù di passo fino a che rimarrà attiva l'attuale destinazione d'uso comune all'intero edificio (centrale termica). L'unità immobiliare mostra chiari segni di infiltrazioni di acqua sia dalla soletta soprastante sia dalle murature laterali contro terra.

L'altezza effettiva è di ml. 2.10 e non di 2,30 come riportata sulla scheda catastale, pertanto precluso l'accesso con autovetture alte, furgoncini ecc.

Struttura realizzata in murature presumibilmente di pietra e malta intonacate, soletta di copertura in cemento armato.

Pavimentazione interna in c.l.s. e impianto elettrico di tipo normale.



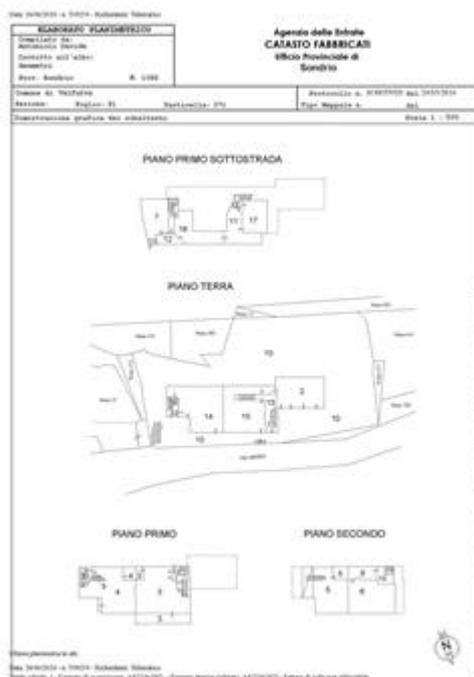
CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.S1. - Box	20,00	x	100 %	=	20,00
P.S1. - Disimpegno	11,35	x	60 %	=	6,81
<b>Totale:</b>	<b>31,35</b>				<b>26,81</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agencia delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1100,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

#### BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 985,00

Valore massimo: 1.499,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1100,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,81 x 1.100,00 = **29.491,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per cattivo stato di manutenzione	-4.491,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA VEDICH 5, FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO J

**cantina** a VALFURVA VIA VEDICH 5, frazione SANTA CATERINA, della superficie commerciale di **17,13** mq per la quota di:

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

Cantina a servizio delle residenze, realizzata con l'ampliamento eseguito negli anni 70' L'unità immobiliare mostra evidenti segni di fessurazioni di tipo strutturale, sono inoltre presenti piccoli segni di infiltrazioni di acqua dalle murature laterali contro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo pottostrada, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 371 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, indirizzo catastale: VIA VEDICH, 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2011.



## 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianto di teleriscaldamento Coogenerazione Valtellina-Valchiavenna-Valcamonica.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina di forma rettangolare regolare, rispetto alla conformazione segnata nella planimetria catastale allegata, in loco si evidenzia realizzata una tramezzatura che forma un corridoio e permette di collegare le scale con la zona ex. botte del gasolio, by-passando la centrale termica. Si evidenzia la

presenza degli scarichi fognari e della colonna di carico dell' acqua potabile a servizio dell' intero edificio, sulle pareti laterali della cantina.  
 Struttura realizzata in murature presumibilmente di c.l.s. in parte intonacate, soletta di copertura in latero cemento intonacata.  
 Pavimentazione interna in c.l.s. e impianto elettrico di tipo normale.

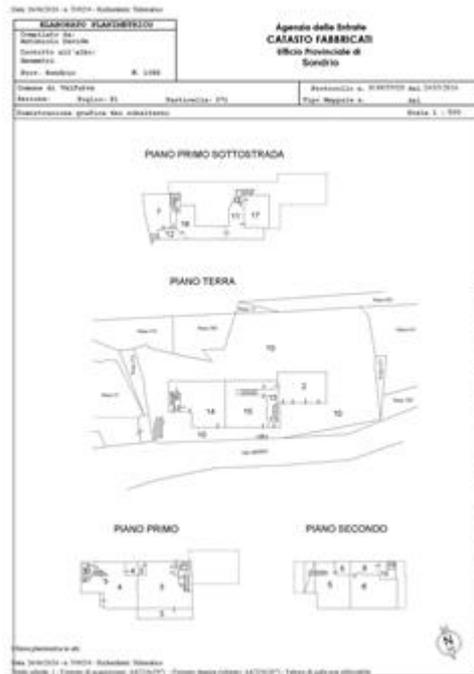
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.S1. - Cantina	28,55	x	60 %	=	17,13
<b>Totale:</b>	<b>28,55</b>				<b>17,13</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenda delle Entrate della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1000,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 985,00

Valore massimo: 1.499,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Valfurva. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1000,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra pertinenza.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre la fonti di pubblica informazione: Catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono presi in considerazione fabbricati della medesima tipologia e condizione di conservazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,13 x 1.000,00 = **17.130,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per arrotondamento	-130,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare.

Il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal perito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico.

Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Nel valore complessivo calcolato per le varie unità immobiliari sono comprese tutte le quote di comproprietà comune quali subalterni 10 (area esterna comune a tutto il fabbricato), 11 (centrale termica), 12 (disimpegni e scale comuni) e 13 (disimpegni e scale comuni).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di VALFURVA

## 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	box doppio	52,90	0,00	56.000,00	56.000,00

B	appartamento	89,52	0,00	171.500,00	171.500,00
C	appartamento	68,49	0,00	141.000,00	141.000,00
D	appartamento	58,68	0,00	95.500,00	95.500,00
E	appartamento	45,20	0,00	70.000,00	70.000,00
F	negozio	24,54	0,00	22.500,00	22.500,00
G	ufficio	64,71	0,00	145.000,00	145.000,00
H	ufficio	66,18	0,00	148.000,00	148.000,00
I	box singolo	26,81	0,00	25.000,00	25.000,00
J	cantina	17,13	0,00	17.000,00	17.000,00
				<b>891.500,00 €</b>	<b>891.500,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 89.150,00</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>€. 800.350,00</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>€. 350,00</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>€. 800.000,00</b>

data 21/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Roberto Bruni