



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**41/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.

DEBITORE:  
omissis -

GIUDICE:  
Dott.ssa Daniela Bosio

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURO BAGGINI**

CF: BGGMRA72S231829B

con studio in SONDRIO (SO) VIA COLONNELLO ALESSI, 15

telefono: 0342215756

fax: 0342215756

email: [mauro@bagginiprogettazioni.it](mailto:mauro@bagginiprogettazioni.it)

PEC: [mauro.baggini@geopec.it](mailto:mauro.baggini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

## LOTTO 1

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

**A** cantina a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)  
Trattasi locale unico ad uso ripostiglio.

L'unità si presenta in discreto stato manutentivo, i soffitti sono a volta, i pavimenti sono in gres, le pareti sono rivestite in parte con perline di legno e in parte con piastrelle in ceramica, il portone di ingresso è in ferro e vetro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 37,49 Euro, indirizzo catastale: via PIAZZO, piano: T, intestato a omissis  
Coerenze: da nord in senso orario: aderenza altro fabbricato, aderenza altro fabbricato, accesso e aderenza altrui.i.u., vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**B** box singolo a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)  
Trattasi di autorimessa con locale w.c..

Si presenta in sufficiente stato manutentivo, il pavimento è in battuto di cemento, il portone in ferro e vetro, il locale w.c. si presenta in buono stato manutentivo con pavimento e rivestimento in ceramica.

Nell'autorimessa è presente un serbatoio del gasolio interrato a servizio della centrale termica ad uso comune del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: via PIAZZO, piano: T, intestato a omissis  
Coerenze: in senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., affaccio su altra u.i.u., affaccio su altra u.i.u., aderenza vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**C** area urbana a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)  
Trattasi di area urbana

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: Via PIAZZO, piano: T, intestato a omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., aderenza altro fabbricato, pubblica via, aderenza altra u.i.u..

**D** Bene comune non censibile a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC

Bene comune non censibile costituito da vano di servizio ad uso centrale termica, ingresso e vano scala a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piazza, piano: T

Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., aderenza altra u.i.u., pubblica via,  
aderenza altra u.i.u..  
Bene comune non censibile

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 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:	€. 26.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Data della valutazione:	22/12/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da vario materiale ma non è stato possibile stabilire a chi appartenga.

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 09.08.2022 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria .

## 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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2021 a firma di Trib. di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, registrata il 18/01/2022 ai nn. 52/539, a favore di Banca Popolare di sondrio S.C.P.A., contro omissis, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 2180692.36

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 305 di repertorio, trascritta il

29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4253/5355, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A., contro omissis, 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:

Omissis per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE, con atto stipulato il 05/07/2000 a firma di PAPA PAOLO ai nn. 5030 di repertorio, trascritto il 28/07/2000 a sondrio ai nn. 6859

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 23/72, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un piccolo vano as uso garage, presentata il 02/09/1972, rilasciata il 15/10/1972 con il n. 1923 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mapp. 182 sub. 8

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che non risulta essere stata realizzata la recinzione rappresentata sulle tavole autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Cila di conformità per opere non eseguita: €.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali al sub. 7 e 8 è rappresentata una porta a collegamento delle due unità di fatto sui luoghi è presente una finestra e non una porta, pertanto le due nità non risultano essere collegate.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di aggiornamento planimetria catastale : €1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC  
**CANTINA**  
DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)

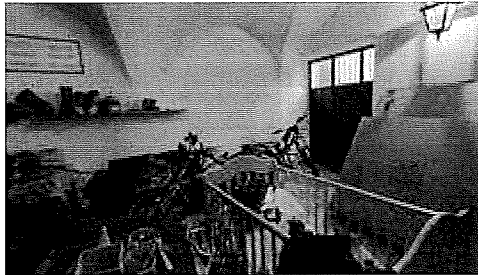
Trattasi locale unico ad uso ripostiglio.

L'unità si presenta in discreto stato manutentivo, i soffitti sono a volta, i pavimenti sono in gres, le pareti sono rivestite in parte con perline di legno e in parte con piastrelle in ceramica, il portone di ingresso è in ferro e vetro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 37,49 Euro, indirizzo catastale: via PIAZZO, piano: T, intestato a omissis  
Coerenze: da nord in senso orario: aderenza altro fabbricato, aderenza altro fabbricato, accesso e aderenza altrau.i.u., vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi locale unico ad uso ripostiglio.

L'unità si presenta in discreto stato manutentivo, i soffitti sono a volta, i pavimenti sono in gres, le pareti sono rivestite in parte con perline di legno e in parte con piastrelle in ceramica, il portone di ingresso è in ferro e vetro.

Delle Componenti Edilizie:

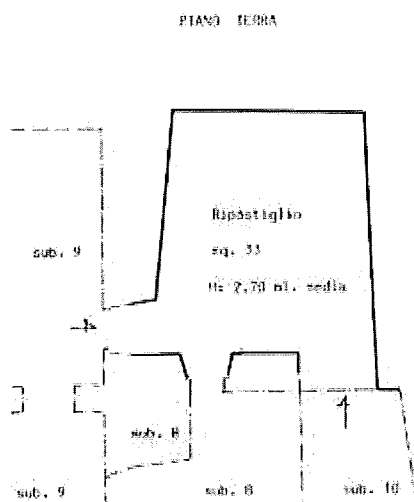
<i>infissi esterni</i> : portone in ferro realizzati in ferro - vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in a volta tinteggiate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in in parte in ceramica e in parte in perlina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
ripostiglio-deposito	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia entrate - banca dati delle quotazioni (21/11/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 9-12

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli intrinseche, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico : Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Consistenze calcolate con raggugli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;

c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% dino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);

d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad Euro 20.000 è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 450,00 = **19.800,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	200,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.000,00**

BENI IN POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)

Trattasi di autorimessa con locale w.c..

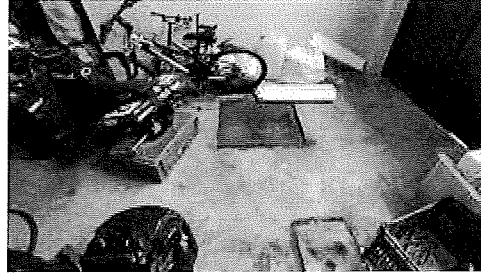
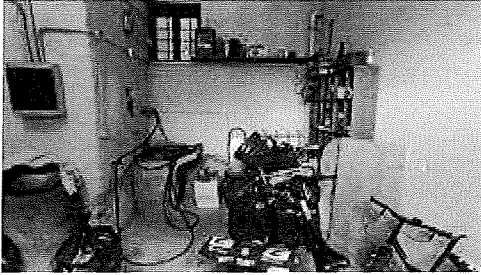
Si presenta in sufficiente stato manutentivo, il pavimento è in battuto di cemento, il portone in ferro e vetro, il locale w.c. si presenta in buono stato manutentivo con pavimento e rivestimento in ceramica.

Nell'autorimessa è presente un serbatoio del gasolio interrato a servizio della centrale termica ad uso comune del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: via PIAZZO, piano: T, intestato a omissis  
Coerenze: in senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., affaccio su altra u.i.u., affaccio su altra u.i.u., aderenza vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa con locale w.c..

Si presenta in sufficiente stato manutentivo, il pavimento è in battuto di cemento, il portone in ferro e vetro, il locale w.c. si presenta in buono stato manutentivo con pavimento e rivestimento in ceramica.

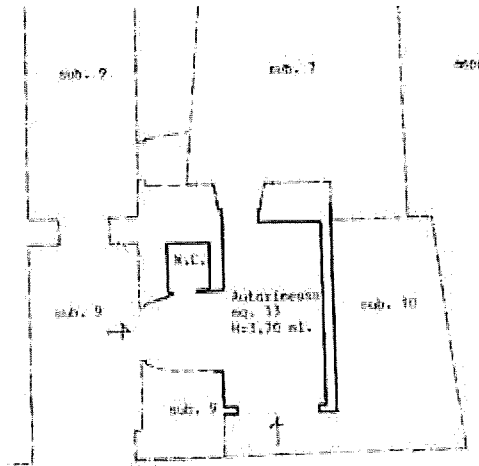
Nell'autorimessa è presente un serbatoio del gasolio a servizio della centrale termica ad uso comune del fabbricato.

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
autorimessa	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate - banca dati delle quotazioni (21/11/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 9/12

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 800,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli intrinseche, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico : Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Consistenze calcolate con raggugli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel

computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% dino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad Euro 7.000 è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 300,00 = 6.900,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.000,00

BENI IN POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO C

area urbana a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)

Trattasi di area urbana

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 21 mq, indirizzo catastale: Via PIAZZO, piano: T, intestato a omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., aderenza atro fabbricato, pubblica via, aderenza altra u.i.u..



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

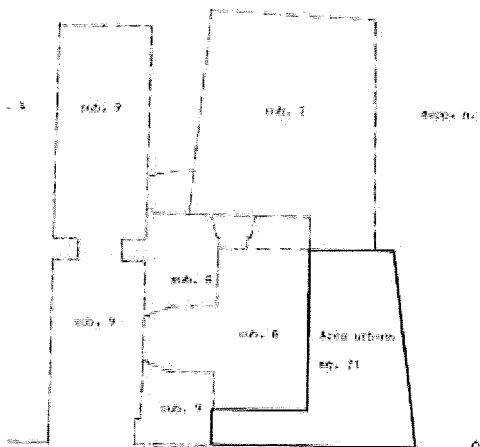
Trattasi di area urbana.

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
area urbana	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli intrinseche, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico : Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Consistenze calcolate con raggugli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% dino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad Euro 1.000 è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 50,00 = 1.050,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-50,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00

BENI IN POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC  
**BENE COMUNE NON CENSIBILE**  
 DI CUI AL PUNTO D

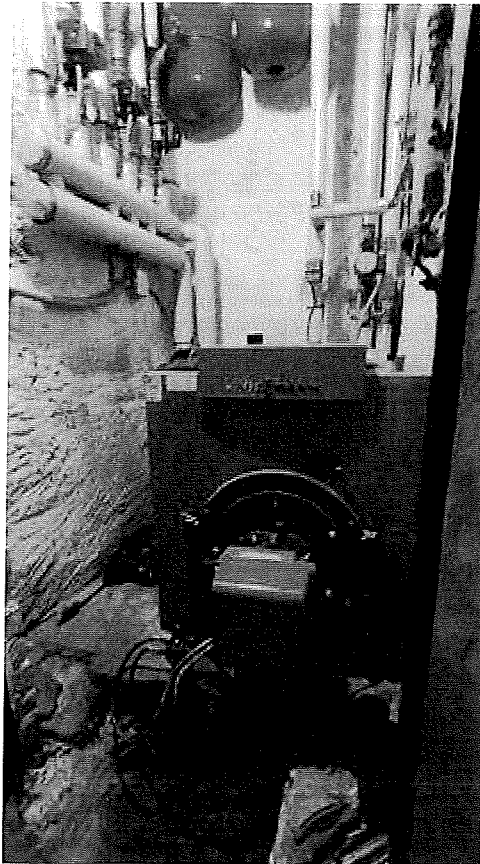
**Bene comune non censibile a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO SNC**

Bene comune non censibile costituito da vano di servizio ad uso centrale termica, ingresso e vano scala a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 182 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Piazza, piano: T  
Coerenze: In senso orario da nord: aderenza altra u.i.u., aderenza altra u.i.u., pubblica via, aderenza altra u.i.u..

Bene comune non censibile



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bene comune non censibile costituito da vano di servizio ad uso centrale termica, ingresso e vano scala a servizio dell'intero fabbricato. dell'intero fabbricato.

**VALUTAZIONE:**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 0,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato ubicato in Via Piazza snc, in zona centrale del Comune di Poggiridenti in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente ed internamente verte in sufficiente stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono discrete.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Considerando quanto sopra esposto, considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare ed in particolare quello delle aste immobiliari, lo scrivente ritiene di stabilire per l'edificio oggetto di stima un valore prudenziale pari a Euro/mq 450,00 per l'unità a destinazione ripostiglio/magazzino, pari a Euro/mq 300,00 per le unità a destinazione autorimessa, pari a Euro/mq 50,00 per l'area urbana invece non viene attribuito nessun valore al sub. 9 in quanto bene comune non censibile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Poggiridenti, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare omi, borsino immobiliare, ed inoltre: web

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	44,00	0,00	20.000,00	20.000,00
B	box singolo	23,00	0,00	7.000,00	7.000,00
C	area urbana	21,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Bene					
D	comune non censibile	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>28.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.500,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.650,00**

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: **€. 24.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

## LOTTO 2

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

**A** cantina a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO ANC, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)

Trattasi di locale ripostiglio con sottoscala.

Si presenta in sufficiente stato manutentivo con evidenti segni di umidità sulle pareti contro terra, il pavimento è in battuto di cemento, il portone in ferro, non presenta impianto elettrico.

All'unità si accede solo attraverso la scala esterna a collegamento con la via pubblica posta al piano superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,33. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 25,00 Euro, indirizzo catastale: Via PIAZZO, piano: S1, intestato a omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: terrapieno, terrapieno, affaccio, aderenza altra u.i.u..

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>34,00 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>€. 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, vi sono piccoli beni immobili di poca importanza.

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 09.08.2022 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria .

### 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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2021 a firma di Trib. di Sondrio ai nn. 233 di repertorio, registrata il 18/01/2022 ai nn. 52/539, a favore di Banca Popolare di sondrio S.C.P.A., contro omissis, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 2180692.36

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 305 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Sondrio ai nn. 4253/5355, a favore di Banca Popolare di sondrio S.C.P.A., contro omissis, 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:**

Omissis per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 05/07/2000), con atto stipulato il 05/07/2000 a firma di PAPA PAOLO ai nn. 5028 di repertorio, trascritto il 02/08/2000 a sondrio ai nn. 6935

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA.**

PGT - piano di governo del territorio vigente

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POGGIRIDENTI VIA PIAZZO ANC

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a POGGIRIDENTI VIA PIAZZO ANC, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (omissis -)  
Trattasi di locale ripostiglio con sottoscala.

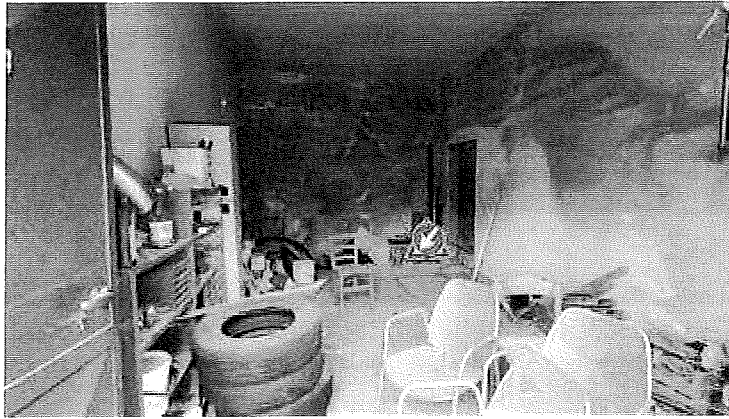
Si presenta in sufficiente stato manutentivo con evidenti segni di umidità sulle pareti contro terra, il pavimento è in battuto di cemento, il portone in ferro, non presenta impianto elettrico.

All'unità si accede solo attraverso la scala esterna a collegamento con la via pubblica posta al piano superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,33. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 286 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 25,00 Euro, indirizzo catastale: Via PIAZZO, piano: S1, intestato a omissis  
Coerenze: In senso orario da nord: terrapieno, terrapieno, affaccio, aderenza altra u.i.u..

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**SERVIZI**

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

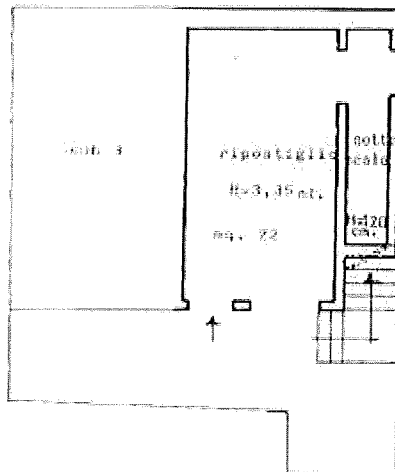
Trattasi di locale ripostiglio con sottoscala.  
 Si presenta in sufficiente stato manutentivo con evidenti segni di umidità sulle pareti contro terra, il pavimento è in battuto di cemento, il portone in ferro, non presenta impianto elettrico.  
 All'unità si accede solo attraverso la scala esterna a collegamento con la via pubblica posta al piano superiore.

**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
ripostiglio	34,00	x	100 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>34,00</b>



PIANO SEMINTERMATO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli intrinseche, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio.

Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico : Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Consistenze calcolate con ragguagli superficiali ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione

orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad Euro 5.000 è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 150,00 = **5.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato ubicato in Via Piazza snc, in zona centrale del Comune di Poggiridenti in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente ed internamente verte in sufficiente stato di conservazione, le finiture esterne ed interne sono discrete.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Considerando quanto sopra esposto, considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare ed in particolare quello delle aste immobiliari, lo scrivente ritiene di stabilire per l'edificio oggetto di stima un valore prudenziale pari a Euro/mq 150,00 per la destinazione deposito/magazzino.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione

riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Poggiridenti, agenzie: Varie, osservatori del mercato immobiliare omi, , ed inoltre: web

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	cantina	34,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</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: **€ 5.000,00**

**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: **€ 5.000,00**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato  
MAURO BAGGINI