



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA GIULIA ESTORELLI

CUSTODE:

AVV. SILVIA POLINELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

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 55/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLA DI TIRANO VIA PIAZZETTA 30, frazione STAZONA, della superficie commerciale di **87,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia è un immobile di antica formazione ubicato nel centro storico dell'abitato di Stazzona, detto edificio è costituito nella sua complessità da due mappali graffati tra di loro, e si sviluppa con un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, di diverse proprietà ma tutte con destinazione d'uso residenziale. Esternamente il fabbricato presenta un unico stile costruttivo tipico dei fabbricati di antica formazione, che armonizza la fattura dell'edificio all'interno del contesto storico e residenziale della zona. La proprietà è accessibile dagli spazi comuni, in particolare la cantina è accessibile mediante il passaggio ad est nel portico e successivamente nella centrale termica comune, mentre l'appartamento è accessibile a sud dalla corte e dalle scale comuni, tutti comunque raggiungibili direttamente dalla strada di via Piazzetta nella frazione di Stazzona in Comune di Villa di Tirano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 757 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAZZETTA, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/06/1992 in atti dal 02/06/1992

Coerenze: Appartamento confini in contorno da nord: muri perimetrali, vano scale ed ancora muri perimetrali. Cantina confini in contorno da nord: mappale 757 subalterno 2 e 3, parti comuni e mappale 758 subalterno 2.

Il corpo di fabbrica è graffato al foglio 40 mappale 758 subalterno 1. A detta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero compendio immobiliare ai sensi dell'art. 1117 s.s. del codice civile, confinante compendio immobiliare, i contorno da nord: strada, mappali 776871,764 e 756.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.048,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00
Data della valutazione:	10/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio, alla data del 13 novembre 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2015 a firma di NOTAIO MILVIO MARIA BEATRICE ai nn. 20213/9192 di repertorio, registrata il 17/12/2015 a SONDRIO ai nn. 1309/1645, iscritta il 17/12/2015 a SONDRIO ai nn. 1309/1645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 40 MAPPALE 757 SUBALTERNO 1 GRAFFATO AL FOGLIO 40 MAPPALE 758 SUBALTERNO 1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/05/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 519 di repertorio, registrata il 06/08/2021 a SONDRIO ai nn. 10699/1118, iscritta il 06/08/2021 a SONDRIO ai nn. 10699/1118, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 316723,00.

Importo capitale: 265057,36.

La formalità è riferita a FOGLIO 40 MAPPALE 757 SUBALTERNO 1 GRAFFATO AL FOGLIO 40 MAPPALE 758 SUBALTERNO 1 ED ANCHE ALTRI BENI NON INTERESSATI DALLA PROCEDURA.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 687 di repertorio, registrata il 03/09/2024 a SONDRIO ai nn. 10713/8964, trascritta il 03/09/2024 a SONDRIO ai nn. 10713/8964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 40 MAPPALE 757 SUBALTERNO 1 GRAFFATO AL FOGLIO 40 MAPPALE 758 SUBALTERNO 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato è servito da un impianto di riscaldamento centralizzato a biomassa in comunione con più unità immobiliari del quartiere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TESTAMENTO REDATTO DAL NOTAIO FILIPPO LAURINI, con atto stipulato il 02/12/1991 a firma di NOTAIO FILIPPO LAURINI, registrato il 23/07/1992 a SONDRIO ai nn. 7768/6482, trascritto il 23/07/1992 a SONDRIO ai nn. 7768/6482.

SI PRECISA CHE A SEGUITO DEL DECESSO DELLA CONIUGE DEL DE CUIUS ██████████ ██████████, NATA A INCUDINE (BS) IL 07/04/1929 AVVENUTO IN DATA 02/08/2002, SI RICONGIUNGE L'USUFRUTTO ALLA NUDA PROPRIETA.'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **265/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI SISTEMAZIONE INTERNE, L'APERTURA DI NUOVE FINESTRE E LA PARZIALE DEMOLIZIONE DEL MURO PORTANTE SUL LATO OVEST IN UN FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 02/02/1974, rilasciata il 03/05/1974 con il n. 265 di protocollo, agibilità



del 27/10/1975 con il n. 265 di protocollo.

PRATICA COMPLESSIVA DI SISTEMAZIONE DEL FABBRICATO NELLA SUA INTERESSA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale, n. 20 del 09/07/2012, l'immobile ricade in zona ART. 52 - ZONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone comprendono nuclei di edificazione non recente che non hanno le caratteristiche di omogeneità proprie dei nuclei di antica formazione. In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, ad eccezione delle industrie e delle attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori): l'intervento è consentito con le modalità contenute negli articoli seguenti. 52.1. Interventi possibili sugli edifici esistenti Sono possibili i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione con possibilità di aumento del volume in misura non superiore al 15%, per una sola volta, per i soli edifici esistenti alla data della 1° adozione del P.R.G.; solo in questi casi, è possibile mantenere le distanze delle strutture preesistenti purché non si aggravi la situazione precedente all'intervento (ad esempio con l'apertura di nuove finestre su pareti che erano cieche). Tale aumento di volume è consentito allo scopo di migliorare le condizioni igieniche della costruzione anche con la creazione di servizi sia ai fini di raggiungere le altezze minime utili dei locali, sia di permettere un assetto distributivo più funzionale, anche utilizzando a fini residenziali i sottotetti. Gli eventuali corpi (o porzioni di essi) aggiunti dovranno essere in armonia architettonica e di materiali con la costruzione di cui fanno parte. - demolizione e ricostruzione per dimostrate necessità di risanamento igienico e di consolidamento statico, purché vengano mantenuti il sedime e le caratteristiche architettoniche adeguandosi, se necessario, alle Norme del Codice Civile (per le parti in cui esse non fossero state rispettate), non vengano aumentati i volumi in misura superiore al 15% e purché la densità fondiaria non superi comunque i 5 m³/m². In occasione dell'intervento dovranno essere eliminate tutte le situazioni di disagio igienico e di pericolo e dovranno essere rimossi gli eventuali volumi che costituiscono intralcio alla viabilità. Le ricostruzioni sono ammesse anche per gli edifici che, alla data di adozione del P.G.T., risultino disabitati o parzialmente demoliti, sempre compatibilmente con la destinazione di zona. La ricostruzione può avvenire anche con cambiamento di sedime e spostamento dei volumi all'interno dei lotti; in questo caso, pur aumentando i volumi originari del 15%, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni riguardanti distanze da strade, edifici e confini previsti per i nuovi edifici nella stessa zona. Nel caso di ristrutturazione, sono consentite le variazioni di quota delle solette, ove possibile, nei limiti necessari per rendere conformi i locali alla normativa igienicosanitaria. In questo tipo di intervento, è possibile, nel caso di pareti finestrate a distanza non regolamentare spostare le aperture esistenti, eventualmente adeguandone la superficie ai rapporti aero-illuminanti richiesti, nella misura necessaria per il rispetto delle norme relative all'altezza dei davanzali. Qualora l'altezza dei locali esistenti sia inferiore a quella minima regolamentare e sia accertata l'impossibilità all'adeguamento, è possibile mantenere le altezze pre-esistenti, purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari. La deroga viene concessa dal Sindaco, con l'atto autorizzativo e/o di concessione, su parere conforme espresso dell'ASL. E' ammessa la realizzazione di nuove scale e di servizi igienici, nel rispetto delle norme del Codice Civile, solo per gli edifici che risultino essere stati completamente realizzati alla data di approvazione del 1° piano regolatore generale (23/12/1980), purché con la stipula di apposita convenzione tra i confinanti interessati. Per i fabbricati esistenti alla data di 1a adozione del P.R.G. con destinazione diversa da quella prevista nella zona, è ammessa la trasformazione della destinazione in conformità alla destinazione di zona, anche se il fabbricato non soddisfa alle altre Norme. Tutti i progetti relativi a questa zona devono avere come obiettivo il rispetto e la valorizzazione delle tipologie e dei materiali tradizionali, in particolare dovranno comprendere; a) Indicazioni chiare e precise relative alle destinazioni attuali, alle previste e possibili, agli interventi



strutturali diverso con particolare riferimento alle connessioni fra strutture di tipo diverso ed alle modifiche rispetto alla struttura originaria, alla identificazione dei percorsi interni e degli spazi comune esistenti nella situazione originaria. b) Descrizione, localizzazione e previsioni di progetto relativi ad eventuali fatti di valore artistico od etnologico esistenti (pitture murali, luoghi di lavoro e relativi attrezzi, ecc.) Dove non sia possibile l'auspicabile inserimento di tali elementi nel progetto, dovrà essere il Comune a decidere della loro utilizzazione, su proposte del proprietario e del progettista. c) Una accurata descrizione dei materiali da usarsi, con la massima possibile utilizzazione di elementi costruttivi tratti dalla tradizionale edilizia popolare locale. E' auspicabile la presentazione di prospetti, vedute prospettiche colorate o simulazioni fotografiche che, in casi particolari, il sindaco potrà esigere. E' sempre obbligatoria una documentazione fotografica, interna ed esterne, dell'intero blocco di edifici di cui fa parte quell'oggetto dell'intervento. 52.2. Normativa per la nuova edificazione e per gli ampliamenti E' consentita la realizzazione di nuovi edifici, o l'ampliamento di quelli esistenti, soltanto con l'applicazione dei seguenti indici, con la sola esclusione del caso previsto al precedente art.52.1 al terzo trattino (ristrutturazione con aumento di volume): - It = 1.7 m³/m²; - Pp = 1 m²/1 O m³, oltre a quanto previsto dall'art. 28, ultimo comma; - Pu (vedi art. 49.1.4 e relativa tabella); - Hn = m 10.50 (comunque non superiore alla media di quella degli edifici esistenti nel raggio di m 20, + - 15%); - H max = m 13.00; - Oc = m 0.00 oppure m 2.50 (con pareti non finestrate) m 0.00 oppure m 5.00 (con pareti finestrate); - De = m 10.00 tra parete finestrata e parete di edificio antistante; m 5.00 tra pareti non finestrate (se non in aderenza); - Os = secondo i fili fissi previsti nelle tavole di azionamento; - Re = 35%;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei locali nella planimetria e della aperture nei documenti presenti e rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Villa di Tirano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di apposita pratica di sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la definizione della aperture.

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

Costi di regolarizzazione:

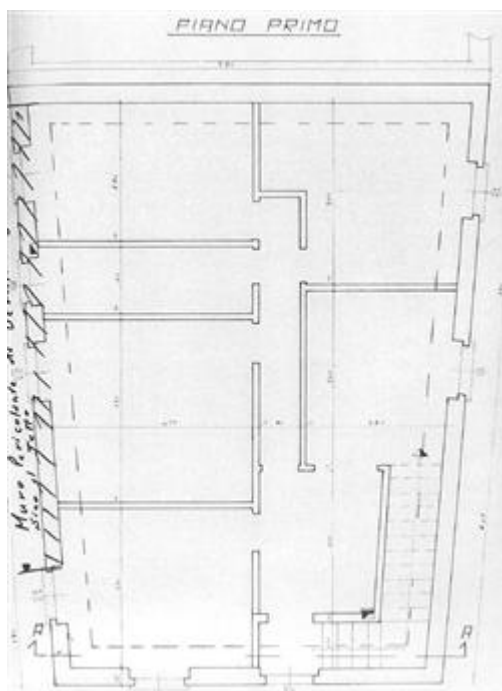
- Redazione di apposita pratica di sanatoria presso il Comune di Villa di Tirano per l'identificazione corretta dei locali e delle aperture.: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Piano Primo.

Si precisa che non sono state reperite le certificazione elettriche ed idrauliche degli impianti, in quanto non allegate alla documentazione presente presso gli uffici comunali.





PIANTA PRESENTE IN COMUNE DA REGOLARIZZARE



PIANTA CATASTALE CORRISPONDENTE AL REALIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLA DI TIRANO VIA PIAZZETTA 30, FRAZIONE STAZONA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA DI TIRANO VIA PIAZZETTA 30, frazione STAZONA, della superficie commerciale di **87,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia è un immobile di antica formazione ubicato nel centro storico dell'abitato di Stazzona, detto edificio è costituito nella sua complessità da due mappali graffiati tra di loro, e si sviluppa con un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, di diverse proprietà ma tutte con destinazione d'uso residenziale. Esternamente il fabbricato presenta un unico stile costruttivo tipico dei fabbricati di antica formazione, che armonizza la fattura dell'edificio all'interno del contesto storico e residenziale della zona. La proprietà è accessibile dagli spazi comuni, in particolare la cantina è accessibile mediante il passaggio ad est nel portico e successivamente nella centrale termica comune, mentre l'appartamento è accessibile a sud dalla corte e dalle scale comuni, tutti comunque raggiungibili direttamente dalla strada di via Piazzetta nella frazione di Stazzona in Comune di Villa di Tirano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:



- foglio 40 particella 757 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAZZETTA, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/06/1992 in atti dal 02/06/1992

Coerenze: Appartamento confini in contorno da nord: muri perimetrali, vano scale ed ancora muri perimetrali. Cantina confini in contorno da nord: mappale 757 subalterno 2 e 3, parti comuni e mappale 758 subalterno 2.

Il corpo di fabbrica è graffiato al foglio 40 mappale 758 subalterno 1. A detta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero compendio immobiliare ai sensi dell'art. 1117 s.s. del codice civile, confinante compendio immobiliare, i contorno da nord: strada, mappali 776871,764 e 756.

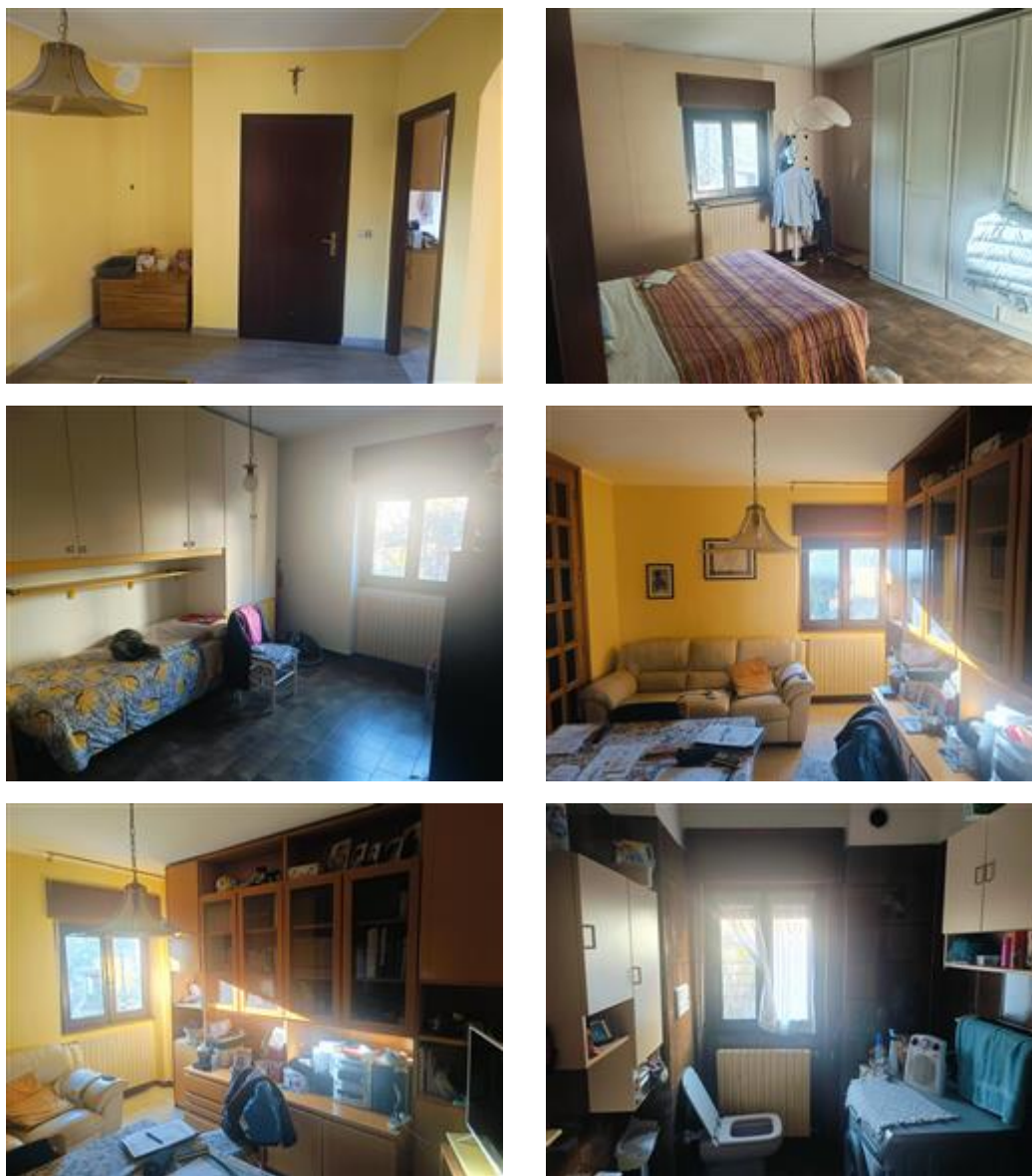
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di edificio oggetto di perizia si trova in Via Piazzetta al numero civico 30, nella zona di antica formazione e centrale della frazione di Stazzona in Comune di Villa di Tirano. Detto fabbricato è costituito nella sua complessità da due mappali graffiati tra di loro, e si sviluppa con un piano

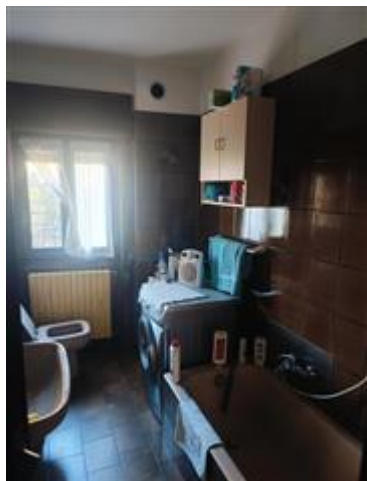
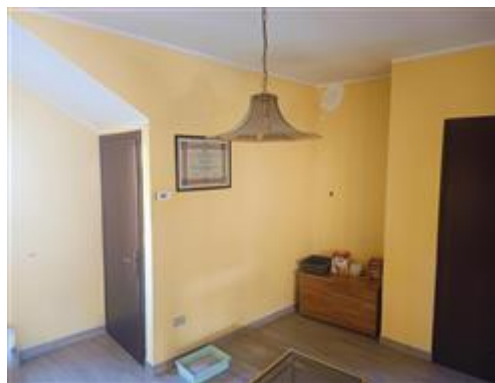


interrato, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, di diverse proprietà ma tutte con destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato come risulta dalla pratica edilizia n. 265/1974 è stato oggetto di una importante sistemazione avvenuta nella metà degli anni 70 dalla quale sono stati ricavate le unità immobiliari tutt'ora presenti. L'edificio come riportato sul verbale di collaudo è realizzato con muratura in pietra locale intonacata, con murature in prismi di cemento e cemento armato di rinforzo dei solai e delle murature, il tetto è realizzata in legno massiccio con copertura in tegole, canali in lamiera e camini in cemento e mattoni, le aperture sono realizzate in legno con oscuranti a tapparelle.

Internamente il fabbricato è composto da un soggiorno con relativo vano sottoscala, una cucina ed una zona pranzo comunicanti che formano la zona giorno, mentre la zona notte risulta suddivisa da un piccolo disimpegno che garantisce accesso ad un bagno, e due camere. L'appartamento, completamente ultimato ed abitabile si presenta come un'abitazione tipica dei primi anni 80', suddiviso in modo adeguato, completamente ammobiliato con buone finiture e mantenuto dalla proprietà in buono stato di conservazione.

Gli impianti elettrici ed idraulici si presentano funzionanti e di buona fattura, per quanto riguarda il riscaldamento dell'appartamento si precisa che sussiste un impianto collettivo di quartiere a biomassa gestito da un'utenza locale che garantisce il funzionamento e la manutenzione.

L'immobile è sprovvisto di APE, (attestato di prestazione energetica).





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. - Soggiorno e Sottoscala	15,21	x	100 %	=	15,21
P.1. - Cucina	12,91	x	100 %	=	12,91
P.1. - Zona Pranzo	12,82	x	100 %	=	12,82
P.1. - Camera A	17,63	x	100 %	=	17,63
P.1. - Camera B	14,42	x	100 %	=	14,42
P.1. - Bagno	5,40	x	100 %	=	5,40
P.1. - Disimpegno	2,35	x	100 %	=	2,35
P.T. - Centrale Termica / Parte comune	12,95	x	0 %	=	0,00
P.T. - Deposito Gasolio / Parte comune	9,72	x	0 %	=	0,00
P.T. - Portico / Parte comune	27,39	x	0 %	=	0,00
P.1. - Ingresso / Parte comune	2,66	x	0 %	=	0,00
P.S1. - Cantina	10,92	x	60 %	=	6,55
Totale:	144,38				87,29





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

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 Villa di Tirano. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1200,00 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: 922,00

Valore massimo: 1.254,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il borsino immobiliare della Provincia di Sondrio Comune di Villa di Tirano. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1200,00 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.

IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione il l'agenzia Immobiliare.it operante a livello nazionale ed anche in Provincia di Sondrio, Comune di Villa di Tirano. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 1200,00 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,29 x 1.200,00 = **104.748,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.748,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.748,00**

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 ai subalterni.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,29	0,00	104.748,00	104.748,00
				104.748,00 €	104.748,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.048,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 48,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.000,00**

data 10/01/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Bruni

