



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini


CUSTODE:

Avv. Liana Pozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Barbara Saladanna

CF:SLDBBR73H64C623W

con studio in VALDISOTTO (SO) VIA OSTEGLIO N°7/A

telefono: 0342904462

email: barbarasaladanna@gmail.com

PEC: barbara.saladanna@gcopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a APRICA Corso Roma 230/232, della superficie commerciale di 376,21 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente stima è la porzione immobiliare adibita a negozio e accessori al piano interrato, terra e primo dell'edificio sito in Aprica Corso Roma 230/232 e censita in catasto al fg.11 mapp.le 54 sub.13. L'intero fabbricato di tipo misto residenziale e commerciale è composto da cinque piani di cui uno interrato. Oltre ai negozi, oggetto di stima, il fabbricato è composto da un locale di deposito al piano primo e cinque appartamenti ai piani primo, secondo e terzo di proprietà anche dei soci della società esecutata. Il fabbricato originario è stato costruito in epoca remota metà 800 circa, nei primi decenni nel 1900 sono state apportate delle aggiunte ad ovest e a sud. Successivamente vengono eseguiti lavori interni, modifiche alle aperture e cambio di destinazione d'uso negli anni 84/86 e ristrutturazione fabbricato con creazione di vani interrati sulla parte commerciale negli anni 1998/1999. Il sub.14 b.c.n.c. che identifica la centrale termica, scale, disimpegni ai piani e area esterna in lato sud/est è comune all'intero fabbricato comprensivo delle porzioni a civile abitazione. L'edificio esternamente ed internamente verte in mediocre stato di conservazione, le finiture esterne ed interne e gli impianti necessitano di revisione e ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 54 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 256 mq, rendita 7.324,60 Euro, indirizzo catastale: CORSO ROMA 230/232, piano: interrato, terra e primo., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord in senso orario) Corso Roma, mapp.le 55, parti comuni, sub.12, parti comuni, mapp.le 53

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 800 ristrutturato nel 1985.

B negozio a APRICA Corso Roma 230/232, della superficie commerciale di 37,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente stima è la porzione adibita a negozio al piano terra dell'edificio sito in Aprica Corso Roma 230/232 e censito in catasto al fg.11 mapp.le 54 sub.18. L'intero fabbricato è composto da cinque piani di cui uno interrato. Oltre ai negozi, oggetto di stima, il fabbricato è composto da un locale di deposito al piano primo e cinque appartamenti ai piani primo, secondo e terzo di proprietà anche dei soci della società esecutata. Il fabbricato originario è stato costruito in epoca remota metà 800 circa, nei primi decenni nel 1900 sono state apportate delle aggiunte ad ovest e a sud. Successivamente vengono eseguiti lavori interni, modifiche alle aperture e cambio di destinazione d'uso negli anni 84/86 e ristrutturazione fabbricato con creazione di vani interrati sulla parte commerciale negli anni 1998/1999. Il sub.14 b.c.n.c. che identifica la centrale termica, scale, disimpegni ai piani e area esterna in lato sud/est sono comuni all'intero fabbricato comprensivo delle abitazioni private. L'edificio esternamente ed internamente verte in mediocre stato di conservazione, le finiture esterne ed interne e gli impianti necessitano di revisione e ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di



2.40. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 54 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 32 mq, rendita 915,57 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma 230/232, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord in senso orario) sub.13, parti comuni, mapp.le 915, parti comuni, sub.13

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	413,36 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 365.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 328.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di ricerca presso l'Agenzia Entrate Direzione Regionale della Lombardia Area di Staff, richiesta Prot. 151565 del 21/11/2024, non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di esecuzione.

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**, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn.



109428/38267 di repertorio, iscritta il 30/11/2011 a Sondrio ai nn. 13098/1849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Fg.11 n.54 sub.13 e sub.18

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/01/2015 a firma di Notaio Cottica Francesca ai nn. 1823/1215 di repertorio, iscritta il 23/01/2015 a Sondrio ai nn. 713/68, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Fg.11 n.54 sub.13 , sub.18 e sub.14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 866 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Sondrio ai nn. 11545/9648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

SCRITTURA PRIVATA del 04/01/2019 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIAN Sede TIRANO (SO) Repertorio n. 118185 - UU Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume I n. 288 registrato in data 08/01/2019 - MODIFICA DEI PATTI SOCIALI Voltura n. 506.1/2019 - Pratica n. SO0002669 in atti dal 15/01/2019

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione società', con atto stipulato il 09/09/1992 a firma di Notaio Filippo Laurini ai nn. 9113/1929 di repertorio, registrato il 24/09/1992 a Tirano ai nn. Vol 2 n.613, trascritto il 03/10/1992 ai nn. 9487/7887

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1144/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna con cambio di destinazione di negozio esistente al piano terra e primo in corso Roma, rilasciata il 26/10/1984, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 11 mapp.le 54 sub. 13 (ex. sub.1 e sub.3)

Concessione edilizia N. **1159/85** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allargamento aperture per formazione vetrine e rifacimento di porzione di tetto in fabbricato esistente, rilasciata il 11/05/1985, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **1822/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di parte, ad uso commerciale, di fabbricato esistente con realizzazione di vano uso centrale termica e vano ad uso autorimessa, rilasciata il 30/04/1998, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg.11 mapp.le 54 (parte) e 720

Concessione edilizia di variante N. **1822/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ad uso commerciale di parte di fabbricato esistente, con realizzazione di vano uso centrale termica e vano ad uso autorimessa. Opere di variante con realizzazione nuova apertura finestra e nuova scala interna., rilasciata il 10/11/1998, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg.11 mapp.le 54 (parte) e 720

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.52 del 22/12/2017 con avviso pubblicato sul BURL n.13 in data 28/03/2018, l'immobile ricade in zona Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato intensivo zona B-RT . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26, If - Ie massimo $\leq 1,2$ mc/mq di cui : Ie proprio $\leq 1,0$ mc/mq; . Il titolo è riferito solamente al Fg.11 mappale 54

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano interrato: Realizzazione nel terrapieno in angolo sud/est di ripostiglio. Leggera modifica della disposizione dei tavolati interni e realizzazione di piccolo locale ad uso servizio igienico. Piano terra : Leggera modifica alla disposizione dei tavolati interni. Riduzione delle dimensioni della finestra nel piccolo vano del retro negozio in angolo sud/est. Piano primo: Leggera modifica alla disposizione dei tavolati interni con realizzazione di un piccolo ad uso servizio igienico in angolo sud/est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di accertamento di conformità comprensiva di istanza , dichiarazioni, relazioni ed elaborati grafici: € 1.200,00



Questa situazione è riferita solamente a sub.13

CRITICITÀ BASSA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso di una porzione da autorimessa a negozio con relative modifiche ai tavolati interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di accertamento di conformità comprensiva di istanza , dichiarazioni, relazioni ed elaborati grafici: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a sub.18

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per distribuzione degli spazi interni con identificazione del wc e corretta disposizione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.700,00

Questa situazione è riferita solamente a sub.13

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub.18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub.13 e sub.18

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub.13 e sub.18

BENI IN APRICA CORSO ROMA 230/232

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



negozio a APRICA Corso Roma 230/232, della superficie commerciale di **376,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente stima è la porzione immobiliare adibita a negozio e accessori al piano interrato, terra e primo dell'edificio sito in Aprica Corso Roma 230/232 e censita in catasto al fg.11 mapp.le 54 sub.13. L'intero fabbricato di tipo misto residenziale e commerciale è composto da cinque piani di cui uno interrato. Oltre ai negozi, oggetto di stima, il fabbricato è composto da un locale di deposito al piano primo e cinque appartamenti ai piani primo, secondo e terzo di proprietà anche dei soci della società esecutata. Il fabbricato originario è stato costruito in epoca remota metà 800 circa, nei primi decenni nel 1900 sono state apportate delle aggiunte ad ovest e a sud. Successivamente vengono eseguiti lavori interni, modifiche alle aperture e cambio di destinazione d'uso negli anni 84/86 e ristrutturazione fabbricato con creazione di vani interrati sulla parte commerciale negli anni 1998/1999. Il sub.14 b.c.n.c. che identifica la centrale termica, scale, disimpegni ai piani e area esterna in lato sud/est è comune all'intero fabbricato comprensivo delle porzioni a civile abitazione. L'edificio esternamente ed internamente verte in mediocre stato di conservazione, le finiture esterne ed interne e gli impianti necessitano di revisione e ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T1°, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 54 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 256 mq, rendita 7.324,60 Euro, indirizzo catastale: CORSO ROMA 230/232, piano: interrato, terra e primo., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerente: (da nord in senso orario) Corso Roma, mapp.le 55, parti comuni, sub.12, parti comuni, mapp.le 53

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 800 ristrutturato nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: località turistica Aprica.

SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
-------------------------	-------------	----------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

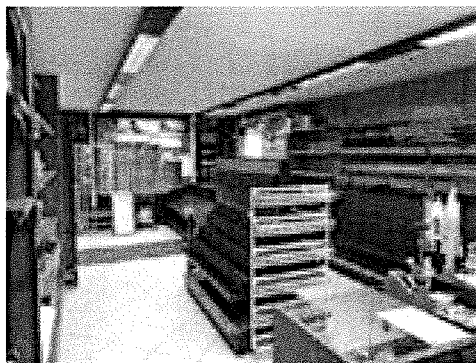
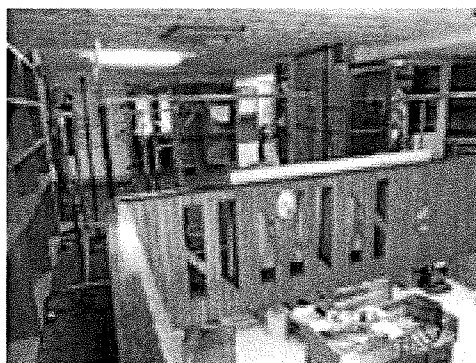


qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

di 5 sotto della media
di 5 sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un negozio posto al piano interrato, terra e primo di un fabbricato pluripiano sito nella zona centrale del Comune di Aprica, in Corso Roma n.230/232 con accessi principali e vetrine in fregio al Corso Roma. I piani oggetto di stima sono collegati tra loro da scale interne alla u.i.u. I locali sono finiti con pavimentazioni prevalentemente in piastrelle di ceramica ad esclusione del piano primo soppalcato che presenta una pavimentazione in moquette, le pareti sono ad intonaco tinteggiate con porzioni in arredo fisso, scaffalature e rivestimenti in legno. Serramenti (finestre, porte e vetrine) sono in legno. I locali sono provvisti di impianto di riscaldamento, impianto elettrico e idro-sanitario. La centrale termica a gasolio risulta comune all'intero fabbricato il tutto come da dettagliata documentazione fotografica degli interni allegata.

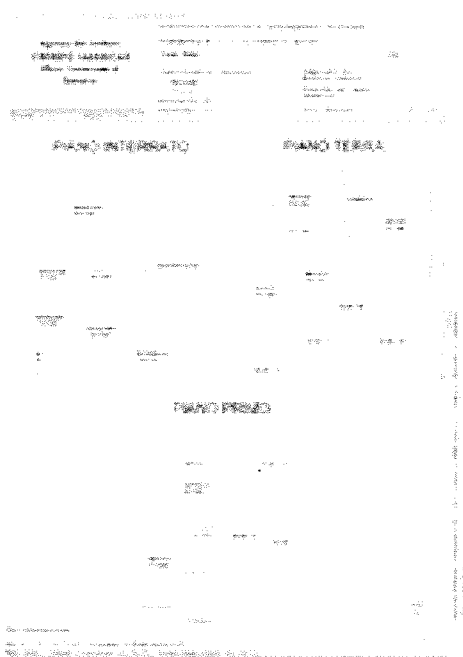


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzini piano S1	163,26	x	50 %	=	81,63
ufficio piano S1	18,97	x	50 %	=	9,49
negozio piano terra	194,55	x	100 %	=	194,55
negozio piano primo	86,23	x	100 %	=	86,23
terrazzo	43,10	x	10 %	=	4,31
Totale:	506,11				376,21



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI.

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **17/12/2024**

Fonte di informazione: **idealista.it**

Descrizione: **negozio**



Indirizzo: Corso Roma
 Superfici principali e secondarie: 460
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 320.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE

OMI (16/12/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Fascia/zona: Centrale/VIA ITALIA, VIA MAGNOLTA, VIA ADAMELLO, VIA PALABIONE, VIA EUROPA, VIA PANORAMICA, VIA DOSSO, VIA ROMA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che la presente stima tiene in dovuta considerazione il valore prudenziale di mercato degli immobili in quanto sottoposti a procedimento esecutivo. 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. Per il procedimento di stima si è scelto il metodo "monoparametrico" in base al prezzo medio basato su due parametri quali la superficie lorda di pavimento SLP ed il parametro economico dato dalla media dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche di costruzione e destinazione simile a quanto oggetto di perizia. Per ottenere il valore di stima il prezzo unitario specifico viene moltiplicato per la superficie commerciale. La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata in base alle verifiche eseguite in loco ed in base alle planimetrie catastali (computata al lordo delle murature perimetrali e al 50% delle murature di confine). Le aree pertinenziali e i regressi sono compresi nella valutazione del fabbricato. Si tiene in dovuta considerazione anche il parametro dato dalle tabelle dell'osservatorio immobiliare. La valutazione, contestualizzata al periodo attuale, vede per la zona di Aprica un mercato "fermo" in particolare per le attività commerciali quali negozi - bar-ristoranti. Per la redazione della perizia sono state consultate, principalmente, le seguenti fonti di informazione: agenzia entrate, osservatorio immobiliare omi, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, agenzie immobiliari di zona, ufficio tecnico Aprica oltre alla conoscenza personale del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 376,20 x 900,00 = 338.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 338.580,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 338.580,00

BENI IN APRICA CORSO ROMA 230/232

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a APRICA Corso Roma 230/232, della superficie commerciale di **37,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Oggetto della presente stima è la porzione adibita a negozio al piano terra dell'edificio sito in Aprica



Corso Roma 230/232 e censito in catasto al fg.11 mapp.le 54 sub.18. L'intero fabbricato è composto da cinque piani di cui uno interrato. Oltre ai negozi, oggetto di stima, il fabbricato è composto da un locale di deposito al piano primo e cinque appartamenti ai piani primo, secondo e terzo di proprietà anche dei soci della società esecutata. Il fabbricato originario è stato costruito in epoca remota metà 800 circa, nei primi decenni nel 1900 sono state apportate delle aggiunte ad ovest e a sud. Successivamente vengono eseguiti lavori interni, modifiche alle aperture e cambio di destinazione d'uso negli anni 84/86 e ristrutturazione fabbricato con creazione di vani interrati sulla parte commerciale negli anni 1998/1999. Il sub.14 b.c.n.c. che identifica la centrale termica, scale, disimpegni ai piani e area esterna in lato sud/est sono comuni all'intero fabbricato comprensivo della abitazioni private. L'edificio esternamente ed internamente verte in mediocre stato di conservazione, le finiture esterne ed interne e gli impianti necessitano di revisione e ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 54 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 32 mq, rendita 915,57 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma 230/232, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: (da nord in senso orario) sub.13, parti comuni, mapp.le 915, parti comuni, sub.13

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: località turistica Aprica.

SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	ottimo	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
-------------------------	-------------	------	------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un negozio posto al piano terra di un fabbricato pluripiano sito nella zona centrale del Comune di Aprica, in Corso Roma n.230/232 con accesso principale da corte



esterna sul retro dell'edificio accessibile da strada laterale. La u.i.u. oggetto di stima è anche collegata internamente con il negozio principale. Il locale è finito con pavimentazione in piastrelle di ceramica, le pareti sono ad intonaco tinteggiate, i serramenti (finestre, porte) sono in legno. Il locale è provvisto di impianto di riscaldamento e impianto elettrico. La centrale termica a gasolio risulta comune all'intero fabbricato il tutto come da dettagliata documentazione fotografica degli interni allegata.

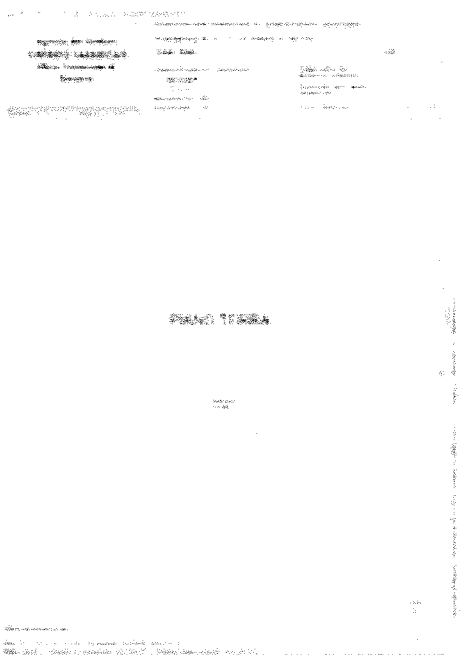


CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	37,15	x	100 %	=	37,15
Totale:	37,15				37,15



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/12/2024
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: negozio
 Indirizzo: Corso Roma
 Superfici principali e secondarie: 460
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 320.000,00 pari a 695,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (16/12/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Fascia/zona: Centrale/VIA ITALIA, VIA MAGNOLTA, VIA ADAMELLO, VIA PALABIONE, VIA EUROPA, VIA PANORAMICA, VIA DOSSO, VIA ROMA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che la presente stima tiene in dovuta considerazione il valore prudenziale di mercato degli immobili in quanto sottoposti a procedimento esecutivo. 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. Per il procedimento di stima si è scelto il metodo "monoparametrico" in base al prezzo medio basato su due parametri quali la superficie lorda di pavimento SLP ed il parametro economico dato dalla media dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche di costruzione e destinazione similare a quanto oggetto di perizia. Per ottenere il valore di stima il prezzo unitario specifico viene moltiplicato per la superficie commerciale. La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata in base alle verifiche eseguite in loco ed in base alle planimetrie catastali (computata al lordo delle murature perimetrali e al 50% delle murature di confine). Le aree pertinenziali e i regressi sono compresi nella valutazione del fabbricato. Si tiene in dovuta considerazione anche il parametro dato dalle tabelle dell'osservatorio immobiliare. La valutazione, contestualizzata al periodo attuale, vede per la zona di Aprica un mercato "fermo" in particolare per le attività commerciali quali negozi - bar-ristoranti. Per la redazione della perizia sono state consultate, principalmente, le seguenti fonti di informazione : agenzia entrate, osservatorio immobiliare omi, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, agenzie immobiliari di zona, ufficio tecnico Aprica oltre alla conoscenza personale del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,15 x 800,00 = 29.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.720,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.720,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	376,20	0,00	338.580,00	338.580,00
B	negozio	37,15	0,00	29.720,00	29.720,00
				368.300,00 €	368.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 365.400,00**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: € 36.540,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 860,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 328.000,00

data 03/03/2025

il tecnico incaricato
Barbara Saladanna