



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Carlo Camnasio

CUSTODE:
I.V.G. Sondrio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Marco Bordoni

CF:BRDMRC82H14I8290
con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1
telefono: 0342492419
fax: 0342496081
email: marco.bordoni82@gmail.com
PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico/deposito a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **70,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio di remota costruzione costituito da un unico vano e destinato a ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min. 7.00 - max. 8.00 m..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 306 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 17/03/2009 pratica n. SO0038293 in atti dal 17/03/2009
Coerenze: dell'intera particella da nord in senso orario - strada comunale, mappali 305, 309, 924, terreno mappale 868.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.400,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
alla data del sopralluogo, 28/01/2025, l'immobile risultava occupato dal debitore. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione o comodato riferiti all'immobili di cui all presente lotto - (vedasi allegato 6)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono stati rilevati gravami quali atti di asservimento o servitù riferiti all'immobile di cui al presente lotto.

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 19/10/2010 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 117372/24331 di repertorio, iscritta il 22/10/2010 a Sondrio ai nn. 11969/1850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 289.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2024 a firma di avv. Marco Moroni , trascritta il 10/10/2024 a Sondrio ai nn. 12088/10111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto



stipulato il 17/06/1987 a firma di Notaio Leone Amedeo ai nn. 119687/17162 di repertorio, registrato il 07/07/1987 a Sondrio ai nn. 155/2V, trascritto il 13/07/1987 a Sondrio ai nn. 6134/4861

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate non risultano pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di pignoramento - (vedasi nota resp. U.T. Albosaggia prot. 543 del 28.01.2025). Si segnala che in aderenza al fabbricato (particella 306) sul fronte ovest, è stata realizzata una tettoia in legno insistente sulla particella 868 anch'essa di proprietà del debitore. Inoltre risulta evidente l'esecuzione di interventi edilizi che hanno comportato la ricostruzione del fronte nord dell'edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04/10/2012, l'immobile ricade in zona B - ambito residenziale prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 72 delle NTA (vedasi allegato 5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta evidente la ricostruzione con blocchi di cemento della parete fronte nord. E' stata inoltre realizzata, in appoggio al fabbricato sul lato ovest dell'edificio ed insistente sulla particella mappale 868 di proprietà del debitore, una tettoia in legno in assenza di titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA edilizia in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





foto 1 - edificio particella 306



foto 2 - edificio particella 306

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta rappresentata in planimetria la scala ancora oggi esistente un tempo necessaria ad accedere al piano secondo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC

RUSTICO/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

rustico/deposito a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **70,42** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio di remota costruzione costituito da un unico vano e destinato a ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min. 7.00 -



max. 8.00 m..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 306 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 17/03/2009 pratica n. SO0038293 in atti dal 17/03/2009
Coerenze: dell'intera particella da nord in senso orario - strada comunale, mappali 305, 309, 924, terreno mappale 868.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio di remota costruzione adibito a deposito, costituito da un unico vano e destinato a ricovero dei mezzi e delle attrezzature agricole. La struttura portante è in pietrame e malta con tetto semplice in legno e manto di copertura in piode, edificio privo di impianti. Completa il lotto l'area esterna di pertinenza come meglio rappresentata nella planimetria catastale (*vedasi allegato 2*).

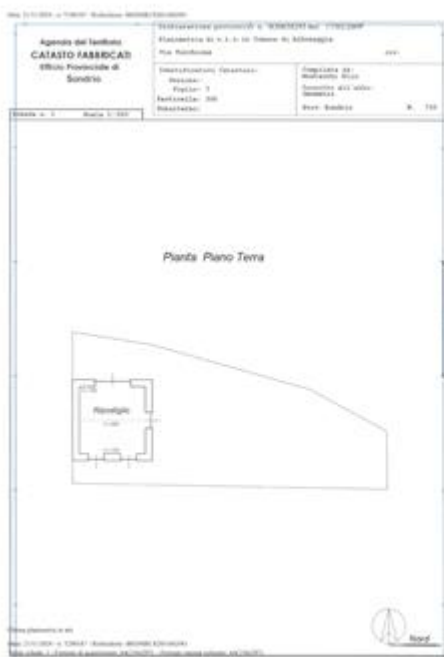
CONSISTENZA:

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
rustico particella 306 (piano terra)	47,22	x	100 %	=	47,22
rustico particella 306 (area di pertinenza)	232,00	x	10 %	=	23,20
Totale:	279,22				70,42





scheda catastale fabbricato particella 306

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Fonte di informazione: annuncio privato su immobiliare.it

Descrizione: rustico da ristrutturare libero su tre lati

Indirizzo: via Dottori - Albosaggia

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 225,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Fonte di informazione: agenzia TECNOCASA SONDRIO S.R.L. su immobiliare.it

Descrizione: rustico da ristrutturare su più livelli

Indirizzo: via Torre



Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 26.000,00 pari a 260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2025
Fonte di informazione: agenzia EUROCASA S.R.L. su immobiliare.it
Descrizione: porzione di casa da ristrutturare con terreno di 600 mq.
Indirizzo: via San Giuseppe - Albosaggia
Superfici principali e secondarie: 171
Superfici accessorie:
Prezzo: 43.000,00 pari a 251,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/02/2025
Fonte di informazione: agenzia AZZALINI IMMOBILIARE su Casa.it
Descrizione: rustico indipendente su quattro lati
Indirizzo: via Torchione
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.000,00 pari a 253,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. **La presente valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

Considerata l'entità del bene, sulla scorta dell'esperienza personale e delle rilevazioni di mercato assunte, si procede con la valutazione a corpo:

Volume complessivo del fabbricato = 49 mq. x 7.30 h.media = 357,70 mc arr.to 357 mc.

Valore €/mc = 80

Valore fabbricato = 357 mc. x 80€/mc = 28.560,00 €.

Valore dell'area di pertinenza = 232,00 mq. x 15,00 €/mq = 3.480,00 €.

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO = 28.560,00+3.480,00 = 32.040,00 €. arr.to a 32.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello più comune, di tipo sintetico-comparativo, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con beni simili di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Si è ritenuto utile utilizzare tale criterio in quanto nel territorio in cui sono collocati i beni oggetto di valutazione vi è un numero congruo di immobili simili che ne permettono una corretta comparazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Albosaggia, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della provincia di Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico/deposito	70,42	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.400,00**

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: **€. 29.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione** a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **57,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato abitativo di remota costruzione che si sviluppa su due livelli (terra e primo) con annessa area di corte. Il piano terra si compone di un unico vano un tempo adibito a cucina oggi utilizzato come deposito, al piano primo è presente una camera dal letto con annesso bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.55 - 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 777 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento automatico del 25/05/1987 in atti dal 22/08/1990 (n. 168/1987)
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, terreno particella 868, fabbricato particelle 572-571-290-291
deriva dall'originaria particella 290

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

B **deposito** a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità costituita da un unico vano e destinata a ricovero mezzi e attrezzature agricole.

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

- foglio 7 particella 291 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 25/05/1987 in atti dal 03/03/1997
Coerenze: da nord in senso orario: fabbricato particella 591, strada comunale, area di pertinenza particella 777, fabbricato particella 290, terreno particella 834.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

C **fabbricato rurale** a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di remota costruzione pressochè inagibile e parzialmente crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 290 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 25/05/1987 in atti dal 03/03/1997



Coerenze: da nord in senso orario: particella 777, fabbricato particella 571, terreno particella 834, fabbricato particella 291

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

D cantina a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **21,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina di remota costruzione inserita all'interno di un edificio residenziale costituito da più unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 12,09 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 25/05/1987 in atti dal 03/03/1997

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.612,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.600,00
Data della valutazione:	24/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

alla data del sopralluogo, 28/01/2025, l'immobile risultava occupato dal debitore. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione o comodato riferiti all'immobili di cui all presente lotto - (vedasi allegato 6)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono stati rilevati gravami quali atti di asservimento o servitù riferiti agli immobili di cui al presente lotto.

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 19/10/2010 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 117372/24331 di repertorio, iscritta il 22/10/2010 a Sondrio ai nn. 11969/1850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 289.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a in Comune di Albosaggia al foglio 7 particelle 198 sub. 1, 290, 291 sub. 1, 777 e 306.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2024 a firma di avv. Marco Moroni , trascritta il 10/10/2024 a Sondrio ai nn. 12088/10111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/06/1987 a firma di Notaio Leone Amedeo ai nn. 119687/17162 di repertorio, registrato il 07/07/1987 a Sondrio ai nn. 155/2V, trascritto il 13/07/1987 a Sondrio ai nn. 6134/4861

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate non risultano pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di pignoramento - (vedasi nota resp. U.T. Albosaggia prot. 543 del 28.01.2025). Tutta via si segnala la presenza di una tettoia in legno di cui il debitore, durante in sopralluogo, ne dichiarava la realizzazione in assenza di titolo edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04/10/2012, l'immobile ricade in zona B - ambito residenziale prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 72 delle NTA (vedasi allegato 5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 291 SUBALTERNO 1 SI OSSERVA CHE, A PARERE DEL SOTTOSCRITTO ESTIMATORE, NON VI E' CORRISPONDEZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO AGLI ATTI CATASTALI. DAL SOPRALLUOGO, CONDOTTO ALLA PRESENZA DEL DEBITORE, PARREBBE RICADERE SOTTO IL SEDIME DEL FABBRICATO 290.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sull'area di pertinenza della particella 777 è stata realizzata una tettoia in legno in assenza di titolo edilizio come dichiarato anche dal debitore. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo forfettario per la demolizione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a particella 777

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO 291 SUB 1 - dal confronto tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi parrebbe ricadere nel sedime della particella 290 e non della 291. FABBRICATO 290 - dal confronto tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi parrebbe che sia stata censita al NCEU solamente una porzione del fabbricato e non l'intero.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche DOCFA per variazione al N.C.E.U.: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a particelle 290 e 291 subalterno 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **57,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato abitativo di remota costruzione che si sviluppa su due livelli (terra e primo) con annessa area di corte. Il piano terra si compone di un unico vano un tempo adibito a cucina oggi utilizzato come deposito, al piano primo è presente una camera dal letto con annesso bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.55 - 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 777 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da classamento automatico del 25/05/1987 in atti dal 22/08/1990 (n. 168/1987)
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, terreno particella 868, fabbricato particelle 572-571-290-291
deriva dall'originaria particella 290

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea dei fabbricati particelle 290-291-777 (LOTTO 2)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato abitativo di remota costruzione, non più utilizzato che versa in scarso stato di conservazione e che necessita di un intervento di ristrutturazione pesante. Si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra era presente una cucina, oggi utilizzata come depoisto/cantina, al piano primo troviamo una camera da letto ed un bagno. La struttura portante è in pietrame e malte con tetto in legno, e solaio d'interpiano in legno. Completa il lotto l'area esterna di pertinenza come meglio rappresentata nell'estratto di mappa allegato. Gli accessi, sia al piano terra che primo, avvengo dal fabbricato mappale 290. Immobile privo di Attestato di Prestazione Energetica.

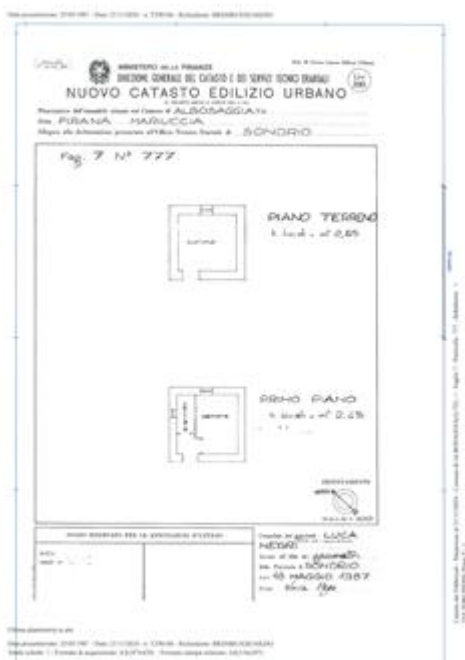
CONSISTENZA:

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
abitazione particella 777 (piano terra)	22,75	x	100 %	=	22,75
abitazione particella 777 (piano primo)	24,65	x	100 %	=	24,65
area esterna particella 777	100,00	x	10 %	=	10,00
Totale:	147,40				57,40





scheda catastale fabbricato particella 777

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: 09/02/2025

Fonte di informazione: annuncio privato su immobiliare.it

Descrizione: rustico da ristrutturare libero su tre lati

Indirizzo: via Dottori - Albosaggia

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 225,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2025

Fonte di informazione: agenzia TECNOCASA SONDRIO S.R.L. su immobiliare.it

Descrizione: rustico da ristrutturare su più livelli

Indirizzo: via Torre



Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 26.000,00 pari a 260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/02/2025
Fonte di informazione: agenzia EUROCASA S.R.L. su immobiliare.it
Descrizione: porzione di casa da ristrutturare con terreno di 600 mq.
Indirizzo: via San Giuseppe - Albosaggia
Superfici principali e secondarie: 171
Superfici accessorie:
Prezzo: 43.000,00 pari a 251,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/02/2025
Fonte di informazione: agenzia AZZALINI IMMOBILIARE su Casa.it
Descrizione: rustico indipendente su quattro lati
Indirizzo: via Torchione
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.000,00 pari a 253,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. **La presente valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,40 x 250,00 = **14.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.350,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.350,00**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC



DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità costituita da un unico vano e destinata a ricovero mezzi e attrezzature agricole.

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

- foglio 7 particella 291 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 25/05/1987 in atti dal 03/03/1997
Coerenze: da nord in senso orario: fabbricato particella 591, strada comunale, area di pertinenza particella 777, fabbricato particella 290, terreno particella 834.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea dei fabbricati particelle 290-291-777 (LOTTO 2)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità di remota costruzione che versa in pessimo stato di conservazione e primo di impianti. L'unità oggetto del presente corpo è un deposito aperto al piano terra costituito da muri portanti in pietrame e malta e solaio a separazione con l'unità soprastante in legno. **A parere dello scrivente non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale, sul posto parrebbe che l'unità di cui al presente corpo sia ricompresa all'interno del sedime della particella 290 e non della particella 291.**



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
deposito agricolo particella 290 sub. 1 (piano terra)	20,50	x	100 %	=	20,50
Totale:	20,50				20,50



scheda catastale fabbricato particella 291 sub. 1

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: *09/02/2025*

Fonte di informazione: *agenzia TECNOCASA SONDRIO S.R.L.*

Descrizione: *porzione di rustico da ristrutturare*

Indirizzo: *via Dottori*

Superfici principali e secondarie: *110*

Superfici accessorie:



Prezzo: 9.000,00 pari a 81,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. **La presente valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,50 x 225,00 = **4.612,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.612,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.612,50**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO C

fabbricato rurale a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di remota costruzione pressochè inagibile e parzialmente crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 290 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 25/05/1987 in atti dal 03/03/1997

Coerenze: da nord in senso orario: particella 777, fabbricato particella 571, terreno particella 834, fabbricato particella 291

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





vista aerea dei fabbricati particelle 290-291-777 (LOTTO 2)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato di remota costruzione pressochè inagibile e parzialmente crollato, posto in aderenza ai fabbricati particelle 291 e 571. Da quanto emerso in fase di sopralluogo risulta solo parzialmente censito al N.C.E.U..

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato particella 290	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00





scheda catastale fabbricato particella 290

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, la consistenza mediante misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quello di cui al presente corpo. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 200,00 = 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

BENI IN ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC



CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a ALBOSAGGIA VIA TORCHIONE (VIA RAMPASINI) SNC, della superficie commerciale di **21,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina di remota costruzione inserita all'interno di un edificio residenziale costituito da più unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 12,09 Euro, indirizzo catastale: via Torchione, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 25/05/1987 in atti dal 03/03/1997

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



accesso alla cantina particella 198 sub. 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea dei fabbricati particelle 290-291-777 (LOTTO 2)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina di remota costruzione inserita all'interno di un fabbricato residenziale costituito da più unità immobiliari. L'accesso alla cantina, come dichiarato dal debitore in fase di sopralluogo, avviene da un accesso secondario posto sul fronte nord dell'edificio e non dall'accesso principale del mappale 198 posto sul fronte sud.

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
cantina fabbricato particella 198 sub. 1 (piano interrato)	21,80	x	100 %	=	21,80
Totale:	21,80				21,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, la consistenza mediante misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quello di cui al presente corpo. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c..**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,80 x 250,00 = **5.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello più comune, di tipo sintetico-comparativo, basato sulla



comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con beni simili di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Si è ritenuto utile utilizzare tale criterio in quanto nel territorio in cui sono collocati i beni oggetto di valutazione vi è un numero congruo di immobili simili che ne permettono una corretta comparazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Albosaggia, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione	57,40	0,00	14.350,00	14.350,00
B	deposito	20,50	0,00	4.612,50	4.612,50
C	fabbricato rurale	75,00	0,00	15.000,00	15.000,00
D	cantina	21,80	0,00	5.450,00	5.450,00
				39.412,50 €	39.412,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.612,50**

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: **€. 12,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.600,00**



data 24/02/2025

il tecnico incaricato
geom. Marco Bordoni

