



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

 **HHH**

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Silvana Onetti**

CF:NTTSVN65P65F712I

con studio in TALAMONA (SO) VIA VANONI, 11/a

telefono: 0342671286

email: ofstudio@hotmail.com

PEC: silvana.onetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a RASURA Via Chiesa snc, della superficie commerciale di **112,04** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **BBB** **AAA**

Abitazione utilizzata come seconda casa, composta da due Unità Immobiliari con accessi separati, al piano terra e primo di un fabbricato a schiera di 4 piani, nel centro storico della Chiesa di Rasura.

Il piano terra, sub 2, si compone di due vani giorno, wc e cantina e scala da PT a P1

Il primo piano, sub 3 si compone di disimpegno, bagno, due camere da letto, altra camera da letto con servizio (senza wc) e due balconi. E' servito dalla scala comune sub 1 (comune ai soli sub 3, sub 4 e sub 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di P1 h 2.58 - PT h 2.70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 143 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Chiesa snc, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO **ABCDE** OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg 1 mapp. 143 - Frazionamento per trasferimento diritti n. 19915.1/1999  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mappale 144, strada, mapp. 142, Piazza della Chiesa
- foglio 1 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Chiesa snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO **ABCDE** OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento Fg. 1 mapp. 143 - Frazionamento per trasferimento diritti n. 19915.1/1999  
Coerenze: In contorno da Nord in senso orario: mappale 144, Ente comune sub 1, Strada comunale, mappale 142, Piazza della Chiesa

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 (parzialmente interrati PT e P1) piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1960.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,04 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 12.750,00</b>



trova:

Data della valutazione:

11/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/12/2023 a Sondrio ai nn. 14675/12271, a favore di \*\*\* DATO HHH OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO AAA, derivante da Pignoramento immobiliare. La formalità è riferita solamente a Fg. 1 mapp. 143 sub 2 e sub 3 - Nuda proprietà quota di 1/4

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:



- BBB** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2002), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 38879 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Sondrio ai nn. 9074/7684.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 3 ed Ente Comune sub 1 - Usufrutto
- CCC** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2002), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 38879 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Sondrio ai nn. 9074/7684.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 3 ed Ente Comune sub 1 - Nuda proprietà.  
In regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] **DDD**
- DDD** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2002), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 38879 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Sondrio ai nn. 9074/7684.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 3 ed Ente Comune sub 1 - Nuda proprietà.  
In regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] **CCC**
- BBB** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2002), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 39945 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Sondrio ai nn. 15800/13243.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 2 - Usufrutto
- CCC** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2002), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 39945 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Sondrio ai nn. 15800/13243.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 2 - Nuda proprietà.  
In regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] **DDD**
- DDD** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2002), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 39945 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Sondrio ai nn. 15800/13243.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mapp. 143 sub 2 - Nuda Proprietà.  
In regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] **CCC**
- AAA** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione (dal 22/02/2011), registrato il 15/02/2012 a Magenta ai nn. 154 vol 9990, trascritto il 06/08/2012 a Sondrio ai nn. 8828/7221.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mapp. 143 sub 2 e sub 3, Ente comune sub 1 - Nuda Proprietà.  
Successione di [REDACTED] **FFF**  
Accettazione tacita dell'eredità a favore del coniuge [REDACTED] e del figlio [REDACTED] in forza **AAA+EEE**  
di atto Notaio Claudio Lontini in data 15/12/2015 rep. 16651, trascritta a Milano 2 Servizi Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2015 ai nn 128905/83664
- EEE** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 22/02/2011), registrato il 15/02/2012 a Magenta ai nn. 154 vol 9990, trascritto il 06/08/2012 a Sondrio ai nn. 8828/7221.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 2 e sub 3, Ente Comune sub 1 - Nuda proprietà.
- FFF** Successione di [REDACTED] **l**  
Accettazione tacita dell'eredità a favore del coniuge [REDACTED] e del figlio [REDACTED], in forza **AAA+EEE**  
di atto Notaio Claudio Lontini in data 15/12/2015 rep. 16651, trascritta a Milano 2 Servizi Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2015 ai nn 128905/83664
- BBB** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 12/10/2014).  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 2 e sub 3 - Usufrutto.



Ricongiungimento usufrutto per accrescimento a seguito decesso del coniuge Di Gennaro Matteo Voltura n. 2703.1/2015 Pratica SO 0031609

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- FFF** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 24/05/2002 fino al 22/02/2011), con atto stipulato il 24/05/2022 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 38879 rep di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Sondrio ai nn. 9074/7684.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 3 ed Ente Comune sub 1 - Nuda proprietà
- GGG** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2002 fino al 12/10/2014), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 38879 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Sondrio ai nn. 9074/7684.  
Il titolo è riferito solamente a Fg 1 mappale 143 Sub. 3 e sub 1 (Ente comune) - Usufrutto
- FFF** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 09/10/2002 fino al 22/02/2011), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di Notaio Gliulio Vitali ai nn. 39945 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Sondrio ai nn. 15800/13243.  
Il titolo è riferito solamente a Fg 1 mappale 143 sub 2 - Nuda proprietà
- GGG** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/10/2002 fino al 12/10/2014), con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 39945 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Sondrio ai nn. 15800/13243.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 mappale 143 sub 2 - Usufrutto

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 23 del 18/06/2014 pubblicata sul BURL n. 47 del 19/11/2014, l'immobile ricade in zona A1- Centro Storico - Nuclei di Antica Formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indici e parametri pre-esistenti. Località Rasura Chiesa - Scheda NAF n. 63

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Successivamente all'acquisto nell'anno 2002, le due unità immobiliari pignorate sono state oggetto di modesti lavori per opere interne (abbattimento parziale tavolati a PT sub 2, chiusura vano servizio a P1 sub 3), per le quali, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

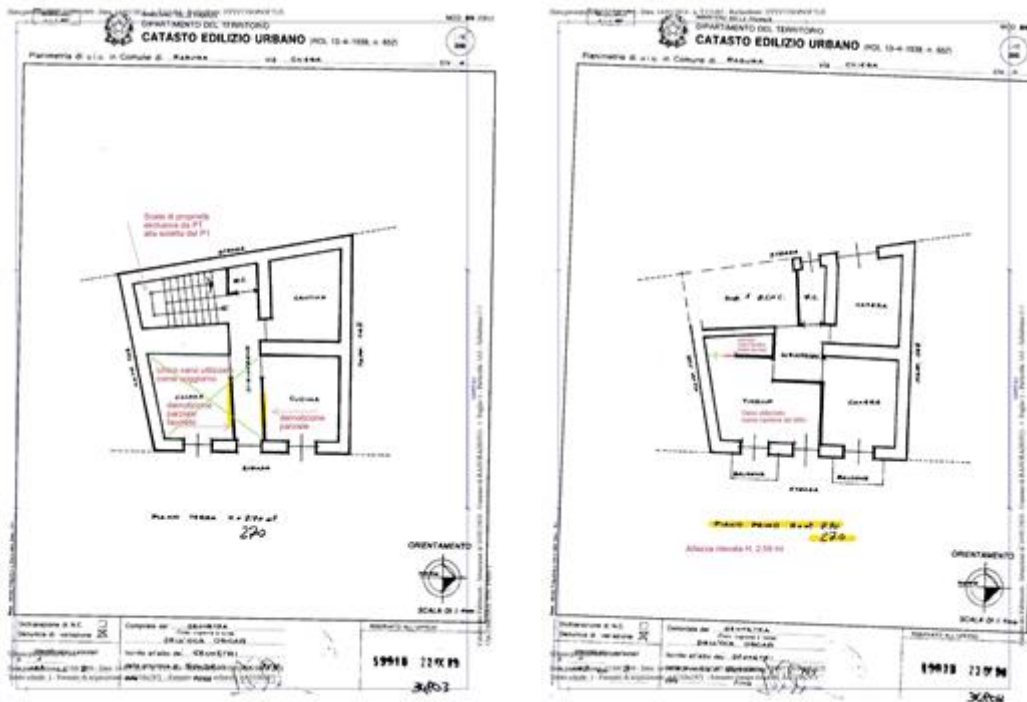
Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Riferito a entrambe le UIU - Fg. 1 mappale 143 sub 2 e sub 3 (Oneri di regolarizzazione € 1000,00 per spese tecniche+€ 1000,00 per oblazione = € 2.000,00 portati in decurtazione sul valore complessivo del bene. Vedi sviluppo della valutazione)



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

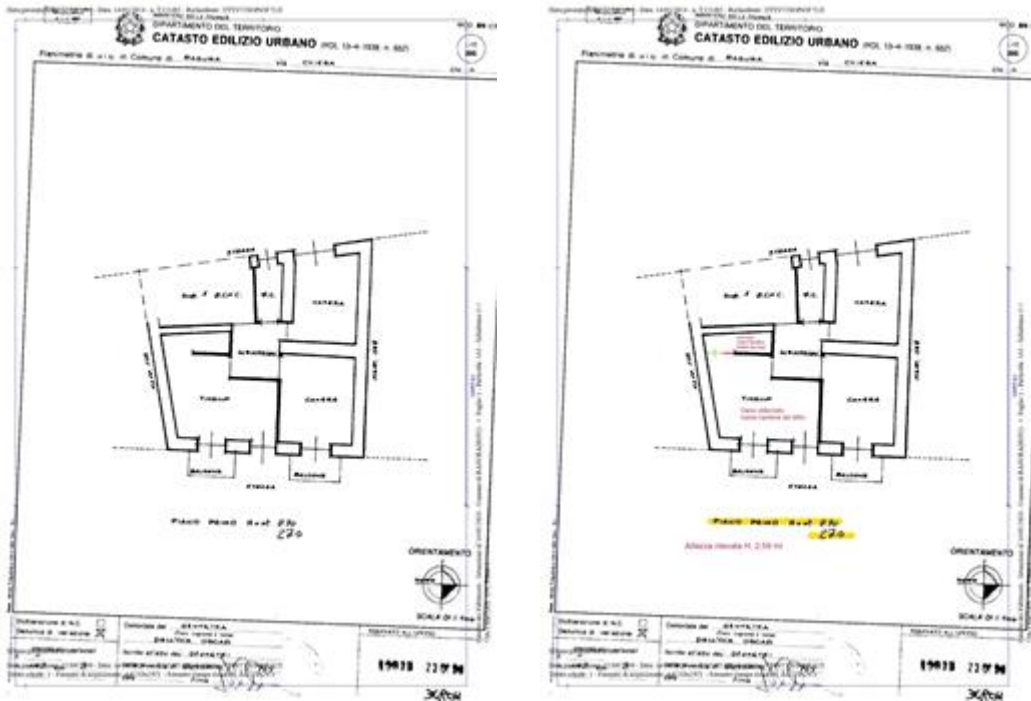
Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza indicata ml 2.70 - Altezza rilevata ml 2.58 Tinello trasformato in camera e servizio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione Catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg  
Questa situazione è riferita solamente a sub 3.

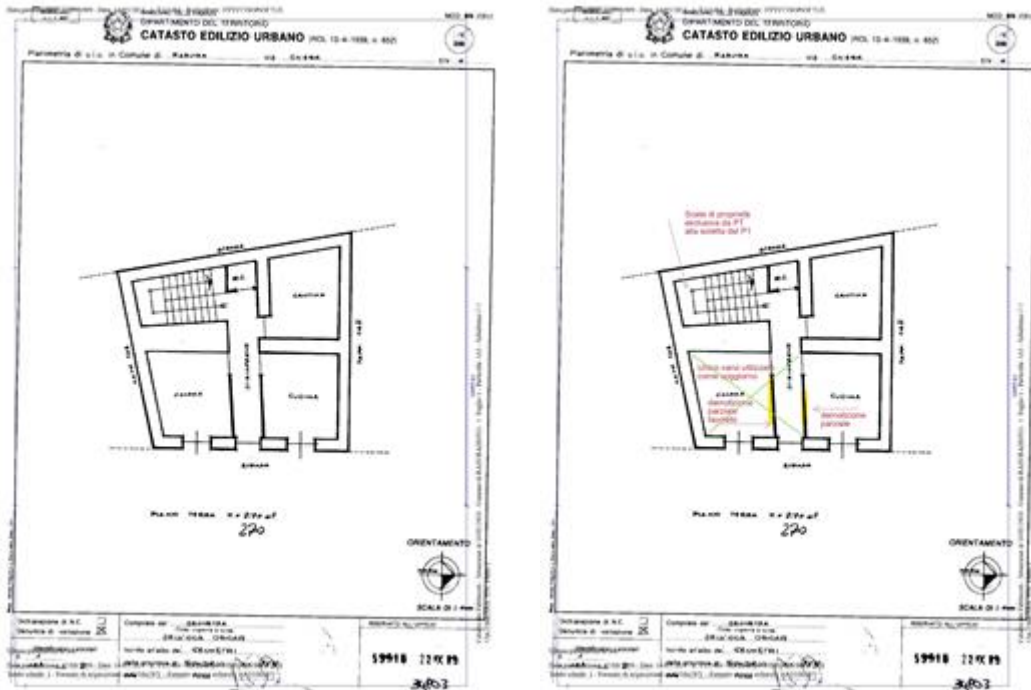
Riferito a entrambe le UIU - Fg. 1 mappale 143 sub 2 e sub 3 (Oneri di regolarizzazione € 500,00 portati in decurtazione sul valore complessivo del bene. Vedi sviluppo della valutazione)





**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Camera trasformata soggiorno, accorpamento disimpegno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg. Questa situazione è riferita solamente a Fg 1 mappale 143 sub 2. Riferito a entrambe le UIU - Fg. 1 mappale 143 sub 2 e sub 3 (Oneri di regolarizzazione € 500,00 portati in decurtazione sul valore complessivo del bene. Vedi sviluppo della valutazione)



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RASURA VIA CHIESA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RASURA Via Chiesa snc, della superficie commerciale di **112,04** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà ( **AAA** DATO OSCURATO **\*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\*** DATO **BBB** OSCURATO **\*\*\***

Abitazione utilizzata come seconda casa, composta da due Unità Immobiliari con accessi separati, al piano terra e primo di un fabbricato a schiera di 4 piani, nel centro storico della Chiesa di Rasura.

Il piano terra, sub 2, si compone di due vani giorno, wc e cantina e scala da PT a P1

Il primo piano, sub 3 si compone di disimpegno, bagno, due camere da letto, altra camera da letto con servizio (senza wc) e due balconi. E' servito dalla scala comune sub 1 (comune ai soli sub 3, sub 4 e sub 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di P1 h 2.58 - PT h 2.70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 143 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Chiesa snc, piano: 1, intestato a **\*\*\*** DATO **ABCDE** OSCURATO **\*\*\***, derivante da Fg 1 mapp. 143 - Frazionamento per trasferimento diritti n. 19915.1/1999

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mappale 144, strada, mapp. 142, Piazza della Chiesa

- foglio 1 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Chiesa snc, piano: T, intestato a **\*\*\*** DATO **ABCDE** OSCURATO **\*\*\***, derivante da Frazionamento Fg. 1 mapp. 143 - Frazionamento per trasferimento diritti n. 19915.1/1999

Coerenze: In contorno da Nord in senso orario: mappale 144, Ente comune sub 1, Strada comunale, mappale 142, Piazza della Chiesa

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 (parzialmente interrati PT e P1) piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1960.

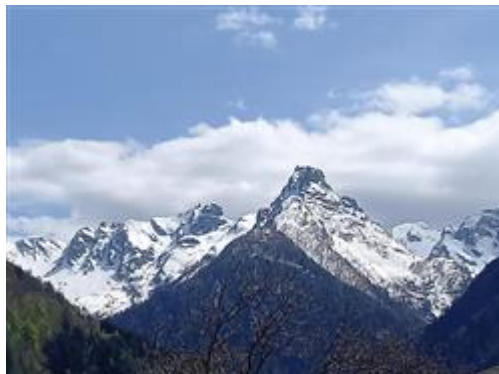


### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si



trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno - Pescegallo (località turistica - stazione sciistica - meta per escursioni e alpinismo)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle del Bitto di Gerola .



SERVIZI

municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 ml	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio di antico sedime, ristrutturato anteriormente al 1967.  
 Opere interne e di manutenzione eseguite successivamente al 2002.  
 Al piano terra, sub 2, con accesso diretto dal regresso sulla piazza (accorpato di fatto), si trovano un vano soggiorno collegato alla cucina entrambi esposti a Est, verso la piazza; sul retro, contro terra, sono presenti un vano cantina, un piccolo servizio igienico e la comunicazione con il collegamento verticale che porta al primo piano. Si precisa che la scala è di proprietà esclusiva da Piano terra alla soletta del Primo Piano.  
 Al primo piano, sub 3, dal pianerottolo si accede a un disimpegno e da questo a un bagno con wc, vasca, lavabo e boiler elettrico, e a una camera, parzialmente contro terra verso monte; verso valle si trovano a una camera con balcone che si affaccia sulla piazza, e ad altra camera con balcone, sempre affacciante sulla piazza, dotata di un vano servizio con attacco lavatrice, lavabo, bidet e doccia.  
 Dal pianerottolo si accede alla scala comune (sub 1, comune ai soli sub 3 sub 4 e sub 5), dotata di



ingresso ubicato tra primo e secondo piano, accessibile dalla strada a monte.

I locali di abitazione sono stati oggetto di alcuni lavori essenziali di manutenzione:

Al piano terra è stato posato un pavimento in piastrelle, le pareti del soggiorno sono rivestite con doghe in legno, pavimento, rivestimento e accessori del servizio igienico sono in buone condizioni; le pavimentazioni al primo piano sono state parzialmente ricoperte con parquet laminato nelle stanze e nel disimpegno, e con piastrelle in ceramica nei servizi.

I serramenti sono semplici, con vetro singolo, gli impianti elettrici sono obsoleti. Sopperiscono al riscaldamento una stufa a gas installata nel disimpegno del primo piano, una stufa a legna a piano terra e un apparecchio ad aria, alimentato a gas, sempre la piano terra. Ciascun piano è inoltre dotato di un caminetto, attualmente non utilizzato.

Il fabbricato è servito dalla rete del gas.

Le parti esterne, facciate, balconi, copertura, necessitano di opere di manutenzione.

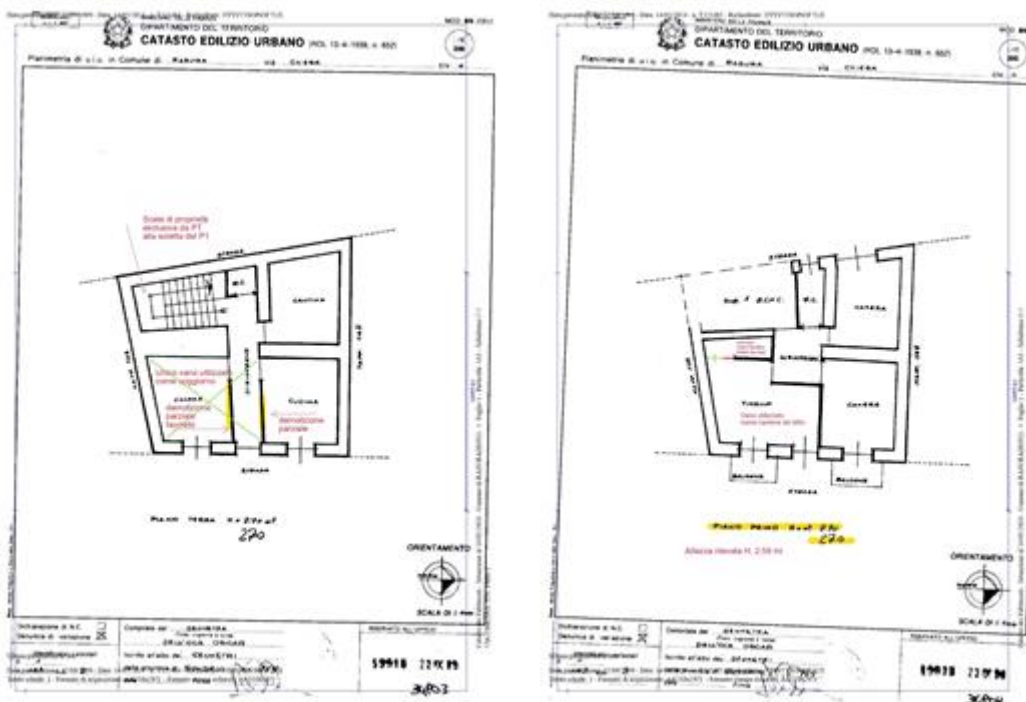
CONSISTENZA:

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
Sub 2 - Piano Terra - Abitazione	43,50	x	100 %	=	43,50
sub 2 - Piano Terra - Cantina	17,20	x	0,6 %	=	0,10
Sub 2 - Piano Terra - scala	14,30	x	30 %	=	4,29
Sub 3 - Piano Primo - Abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
sub 3 - Piano Primo - Balconi	4,60	x	25 %	=	1,15
<b>Totale:</b>	<b>142,60</b>				<b>112,04</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**ABITAZIONE**

sub 2 - PT

Superficie lorda principale	MQ 43,50 x €/mq 560,00	= € 24.360,00
Superficie Accessoria (cantina)	MQ 17,20 x coeff 0,60 x €/mq 560,00	= € 5.779,00
Superficie Accessoria (scale)	MQ 14,30 x coeff 0,30 x €/mq 560,00	= € 2.402,00

Totale sub 2 = € 32.542,00

sub 3 - P1

Superficie lorda principale	MQ 63,00 x €/mq 600,00	= € 37.800,00
Superficie Accessoria (balconi)	MQ 4,60 x coeff 0,25 x €/mq 600,00	= € 690,00

Totale sub 3 = € 38.490,00

Valore sub 2+ Valore sub 3 = € 32.542,00 + € 38.490,00 = € 71.032,00

Arrotondamento = € 32,00 -

Totale sub 2+sub 3 = € 71.000,00



Deduzione per regolarizzazioni = € 3.000,00 -

---

A) TOTALE NETTO sub 2+ sub 3 = € 68.000,00  
 B) Valore usufrutto (Età 79 anni) 25% = € 17.000,00  
 C) Valore NUDA PROPRIETA' (A-B) = € 51.000,00  
**D) Valore NUDA PROPRIETA' QUOTA di 1/4 (C/4) = € 12.750,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese per regolarizzazioni	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato è determinato comparando le caratteristiche del fabbricato a quelle di diversi altri edifici in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Rasura, agenzie: Immobiliare.it , osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia Entrate

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	112,04	0,00	68.000,00	12.750,00
				<b>68.000,00 €</b>	<b>12.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota oggetto di pignoramento, pari a 1/4 della nuda proprietà, non è comodamente divisibile, sia perchè il bene è attualmente utilizzato come unica abitazione (zona giorno sub 2 al piano Terra e zona notte sub 3 al primo piano), sia perchè il valore della quota, inferiore a quello di ciascuno dei due subalterni, non consente l'identificazione di una porzione utilmente frazionabile, nè giustifica le spese che sarebbero necessarie per ottenerla. Si aggiunga che l'intera proprietà è gravata da usufrutto, per cui un ipotetico frazionamento priverebbe il soggetto usufruttuario del completo godimento dell'abitazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.750,00**

**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: **€. 12.750,00**

data 11/06/2024

il tecnico incaricato  
Silvana Onetti

