



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 49/2025

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CONTROCEDUZIONI CTU

TECNICO INCARICATO

GEOM. STEFANIA CONFEGGI

Albosaggia 02/04/2026

Il sottoscritto geom. Stefania Confeggi viste le osservazione depositate dal debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXX, rappresentato dall'Avvocato Stefano Fraccaro in merito all'elaborate peritale relativo alla determinazione del valore dell'immobile in Madesimo P.zza Gemelli 13 Fg. 61 mapp. 251 sub. 15, riscontra quanto segue: :

1- Errata determinazione della metratura

Si condivide quanto osservato dal debitore in particolare si risconta l'errore nella quantificazione della superficie in quanto è stato indicata solo la superficie netta dell'immobile

Nella stima depositata, essendo stato assunto quale criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) e quale criterio di calcolo quello della superficie commerciale (somma della superficie calpestabile interna comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali, nonché del 50% dei muri a confine con altre unità + superfici accessori ponderate) si ridetermina in mq.

Superficie calpestabile interna appartamento	mq. 157,26 x 100% = mq.	157,26
Superficie balconi	mq. 4,00 * 30 % = mq.	1,20
SOMMANO		mq. 158,46

2- Errata valutazione del prezzo al mq

Si riconferma in €/mq. 2.700,00 il valore di mercato dell'immobile.

Il valore di cui sopra è stato determinato da prezzi di immobili simili (con ricerche su siti informatici), con i necessari aggiustamenti in relazione alle caratteristiche del cespite, nonché dai valori OMI 2 semestre 2025 (abitazioni di tipo economico normale min. €/mq 3.200- max €/mq 3.500) decurtando il costo per gli interventi necessari di ammodernamento in quanto, come indicato in perizia, l'appartamento è abitabile ma con finiture "vetuste".

Non si ritiene di poter adottare quale valore proposto dal debitore (€/mq. 3.3000) riferito ad immobile avente superficie assai inferiore a quello oggetto di stima, e pertanto più richiesto dal mercato.

3 - Necessità di considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

La perizia depositata è stata redatta in conformità a quanto richiesto dal Giudice Dott.ssa Palladini Francesca con atto di incarico.

Nell'atto depositato, completo di documentazione fotografica, sono ben descritte le caratteristiche "intrinseche ed estrinseche del bene: centralità, irraggiamento,".

Si richiamo quanto contenuto nell'atto peritale nelle pag. 2 (IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA), pag. 7 (DESCRIZIONE DELLA ZONA) PAG. 8,9 (SERVIZI) e nell'allegato depositata contenente documentazione fotografica e cartografica.

Tutto ciò premesso

Si rettifica in € 425.342,00 il valore dell'immobile come di seguito indicato:

Superficie commerciale mq. 158,46 * €/mq 2.700,00 = €. 427.842,00

A dedurre: Spese di regolarizzazione delle difformità €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 425.342,00.**

Si conferma il valore unitario attribuito in perizia €/mq 2.700,00.

Si ribadisce la relazione di stima descrive le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

TECNICO INCARICATO

GEOM. STEFANIA CONFEGGI

f.to digitalmente



Firmato digitalmente da:

CONFEGGI STEFANIA

Geometra

Firmato il 02/04/2026 18:34

Serial Certificate:
87995903446936605206713997740381780094

Valido dal 17/01/2022 al 17/01/2027

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3