



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Roncarolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCIANO GUIDO ZOIA

CF:ZOILNG60S25L175K

con studio in TIRANO (SO) Via Alessandro Manzoni, 11

telefono: 0342705255

email: studio geometra zoia@gmail.com

PEC: luciano.guido.zoia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TIRANO Via Porta Milanese 50, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento a piano terra composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, guardaroba, tre bagni, due camere, terrazzo; cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 17 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Milanese, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da atto di donazione in data 03/11/1988
Coerenze: In contorno da nord: muri perimetrali, scale comuni, muri perimetrali.
- foglio 45 particella 17 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Milanese, piano: Interrato, intestato a [REDACTED], derivante da atto di donazione in data 03/11/1988
Coerenze: In contorno da nord: parti comuni, muro perimetrale, altra unità.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 242.825,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 237.000,00
Data della valutazione:	24/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è libero da affitti come da certificato Agenzia delle Entrate di Sondrio

.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2015 a firma di Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 114058/41660 di repertorio, registrata il 02/07/2015 a Sondrio ai nn. 6696/825, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 438.600,00.

Importo capitale: 258.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Tirano Foglio 45 mappale 17 subb. 14 e 8 - Tirano Foglio 61 mappale 250 sub. 1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/08/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 10516/299 di repertorio, registrata il 11/08/2016 a Sondrio ai nn. 8709/1088, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 536.218,22.

Importo capitale: 268.109,11.

La formalità è riferita solamente a Tirano Foglio 61 mappale 250 sub. 1 per la quota di 1000/1000 - Tirano Foglio 28 mappali 145, 150 e 160 per la quota di 1/2 - Tirano Foglio 45 mappale 17 subb. 14 e 8 per la quota di 1/1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario, stipulato il 08/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 1065 di repertorio, registrato il 31/10/2018 a Sondrio ai nn. 11596/9289, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 03/11/1988 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. rep. 2694 fascicolo 802 di repertorio, registrato il 21/11/1988 a Morbegno ai nn. 426 vol. Mod. 1v, trascritto il 28/11/1988 a Sondrio ai nn. 10162 reg. gen.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **prot. 6684**, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 03/11/1988 con il n. 6684 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 45 mappale n. 17 sub 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TIRANO VIA PORTA MILANESE 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TIRANO Via Porta Milanese 50, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Appartamento a piano terra composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, guardaroba, tre

bagni, due camere, terrazzo; cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 17 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Milanese, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da atto di donazione in data 03/11/1988
Coerenze: In contorno da nord: muri perimetrali, scale comuni, muri perimetrali.
- foglio 45 particella 17 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Milanese, piano: Interrato, intestato a [REDACTED], derivante da atto di donazione in data 03/11/1988
Coerenze: In contorno da nord: parti comuni, muro perimetrale, altra unità.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2015.



Vista da Porta Milanese

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono esclusivamente privati. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica Madonna di Tirano, trenino rosso del Bernina, terrazzamenti, palazzi storici, parco nazionale dello Stelvio.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri

nella media 

ferrovia distante 300 metri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

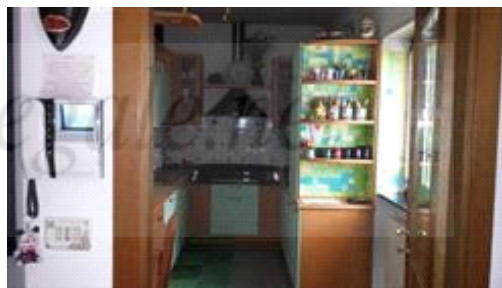
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento finito a civile abitazione, pavimenti parte in piastrelle e parte in legno, pareti intonacate a civile e tinteggiate, servizi igienici completi di sanitari e pareti piastrellate. E' presente impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia, allacciamento acqua e fognatura comunale.



soggiorno



cucina



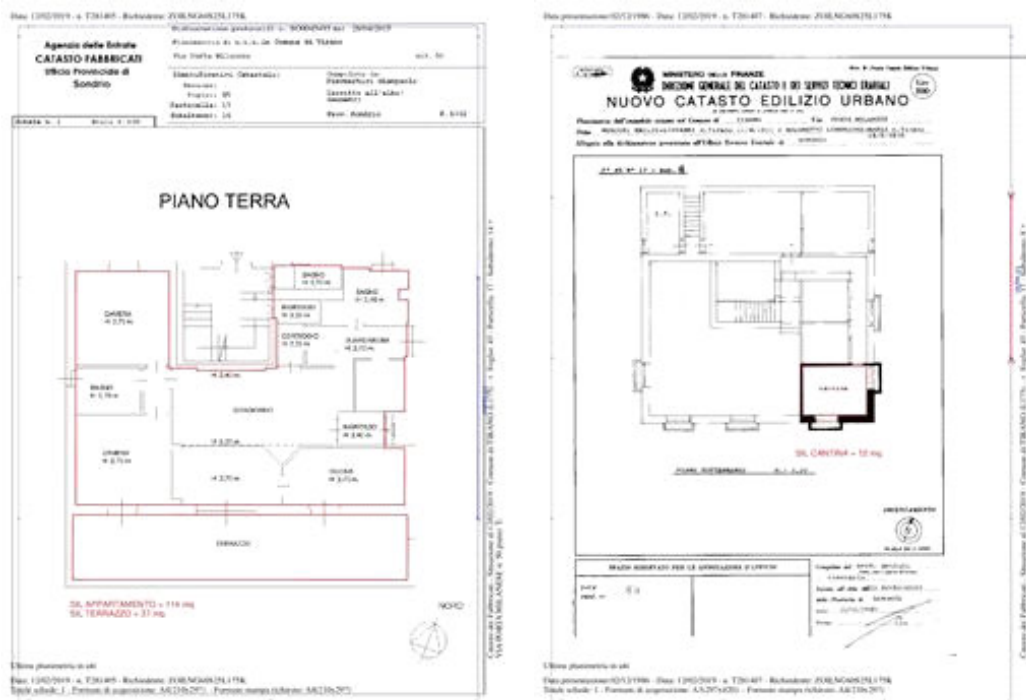
bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
cantina	12,00	x	40 %	=	4,80
terrazzo	38,00	x	40 %	=	15,20
Totale:	165,00				135,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati personale

Descrizione: appartamento tre vani e accessori

Indirizzo: Viale Italia n. 100-110

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 13

Prezzo/Prezzo richiesto: 218.000,00 pari a 1.676,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati personale

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Ponticello 60-70 Tirano

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 37

Prezzo/Prezzo richiesto: 157.000,00 pari a 1.440,37 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo MCA, procedimento diretto avendo a disposizione i necessari elementi di raffronto. In particolare le fasi del procedimento consistono in: analisi del mercato, verifica delle informazioni, scelta delle caratteristiche immobiliari e selezione delle compravendite, compilazione della tabella dei dati e preparazione degli elaborati tecnici, stima dei prezzi marginali, redazione della tabella di valutazione, sintesi valutativa, verifica.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	218.000,00	157.000,00
Consistenza	135,00	130,00	109,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.676,92	1.440,37
edificio	7,00	6,00	6,00
immobile	8,00	7,00	6,00
servizi	3,00	1,00	1,00
livello di piano	0,00	6,00	1,00
ascensore	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-1,82	-1,31
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.440,37	1.440,37
edificio		29.000,00	29.000,00
immobile		3.000,00	3.000,00
servizi		1.650,00	1.650,00
livello di piano		1.800,00	1.800,00
ascensore		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	218.000,00	157.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	7.201,83	37.449,54
edificio	29.000,00	29.000,00
immobile	3.000,00	6.000,00
servizi	3.300,00	3.300,00
livello di piano	-10.800,00	-1.800,00

ascensore	5.000,00	0,00
Prezzo corretto	254.701,83	230.949,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **242.825,69**

Divergenza: 9,33% < **10%**

La divergenza percentuale assoluta, che misura la qualità della stima effettuata, è di poco superiore al 10% e quindi si ritiene accurata la scelta degli immobili di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.798,71 = **242.825,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 242.825,69

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 242.825,69

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vista la disponibilità di dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare, per determinare il valore di mercato viene utilizzato il metodo di confronto di mercato MCA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Tirano, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: banca dati personale

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	135,00	0,00	242.825,69	242.825,69
				242.825,69 €	242.825,69 €

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: € 242.825,69

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€ 4.856,51
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:	€ 969,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 237.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TIRANO Località Piscina snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (████████████████████)
Appartamento a piano terra composto da cucina, bagno, ripostiglio, camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 250 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: località Piscina, intestato a ██████████, derivante da successione del 06/10/1988 rep. n. 84 fascicolo n. 69
Coerenze: In contorno da nord: muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2015.

B terreno agricolo a TIRANO Località Piscina snc per la quota di 4/12 di piena proprietà (████████████████████)

Trattasi di terreno adiacente l'abitazione con accesso diretto dalla strada comunale il mappale 252 e terreno adibito a posto auto a filo strada verso valle il mappale 330.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 252 (catasto terreni), partita 16753, qualita/classe prato 3, superficie 150, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 0,07 €, intestato a P ██████████
████████████████████ derivante da compravendita trascritta in data 03/12/2001 ai nn. 13402/10873
Coerenze: In contorno da nord: strada, 253, strada, 646.
terreno a giardino nelle immediate vicinanze del fabbricato
- foglio 64 particella 330 (catasto terreni), partita 16753, qualita/classe prato 2, superficie 19, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: località Piscina, intestato a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, derivante da compravendita trascritta il 03/12/2001 ai nn. 13402/10873
Coerenze: In contorno da nord: 329, 331, strada, 328;
prato adibito a posto auto

Presenta una forma rettangolare, un'orografia zona montana, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: prato, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato a verde, arboree: nessuna, di selvicoltura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 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:	€ 77.736,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.000,00
Data della valutazione:	24/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è libero da affitti come da certificato Agenzia delle Entrate di Sondrio.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 10516/299 di repertorio, registrata il 11/08/2016 a Sondrio ai nn. 8709/1088, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 536.218,22.

Importo capitale: 268.109,11.

La formalità è riferita solamente a Tirano foglio 61 mappale 250 sub. 1 per la quota di 1000/1000 - Tirano foglio 28 mappale 145,150 e 160 per la quota di 1/2 - Tirano foglio 45 mappale 17 sub. 14 e sub. 8 per la quota di 1000/1000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 1065 di repertorio, registrata il 31/10/2018 a Sondrio ai nn. 11596/9289, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
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:

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2001), trascritto il 03/12/2001 ai nn. 13402/10873.
Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni fg 61 mappale 252 e fg 64 mappale 330

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione, trascritto il 09/12/1988 ai nn. 10586/8358.
Il titolo è riferito solamente a catasto dei fabbricati fg 61 mappale 250 sub 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Scia manutenzione straordinaria opere interne **N. prot. 6683**, intestata a [REDACTED], presentata il 27/04/2015 con il n. 6683 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TIRANO LOCALITÀ PISCINA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TIRANO Località Piscina snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
 Appartamento a piano terra composto da cucina, bagno, ripostiglio, camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 250 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: località Piscina, intestato a , derivante da successione del 06/10/1988 rep. n. 84 fascicolo n. 69
 Coerenze: In contorno da nord: muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2015.



soggiorno



bagno



cucina pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte militare nelle vicinanze .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

ottimo ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimenti dei locali in piastrelle, pareti intonacate a civile e tinteggiate, pareti bagno in piastrelle, bagno completo di sanitari; impianto elettrico sottotraccia, impianto idro sanitario, impianto di riscaldamento con stufe a legna.



vista su strada



facciata d'ingresso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati personale

Descrizione: appartamento due vani

Indirizzo: Località Piscina

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 36.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 35.280,00 pari a 1.470,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati personale

Descrizione: abitazione

Indirizzo: località Catene 10-20 Tirano

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie: 1

Prezzo/Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 1.297,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 94.080,00 pari a 1.271,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo MCA, procedimento diretto avendo a disposizione i necessari elementi di raffronto. In particolare le fasi del procedimento consistono in: analisi del mercato, verifica delle informazioni, scelta delle caratteristiche immobiliari e selezione delle compravendite, compilazione della tabella dei dati e preparazione degli elaborati tecnici, stima dei prezzi marginali, redazione della tabella di valutazione, sintesi valutativa, verifica.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	35.280,00	94.080,00
Consistenza	54,00	24,00	74,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.297,30
superficie esterna	169,00	98,00	0,00
livello di piano	0,00	0,00	1,00
riscaldamento			

centralizzato	1,00	1,00	0,00
riscaldamento autonomo	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-0,29	-0,78
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.271,35	1.271,35
superficie esterna		10,00	10,00
livello di piano		500,00	500,00
riscaldamento centralizzato		2.500,00	2.500,00
riscaldamento autonomo		3.000,00	3.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	35.280,00	94.080,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	38.140,54	-25.427,03
superficie esterna	710,00	1.690,00
livello di piano	0,00	-500,00
riscaldamento centralizzato	0,00	2.500,00
riscaldamento autonomo	3.000,00	0,00
Prezzo corretto	77.130,54	72.342,97

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.736,76**

Divergenza: 6,21% < **10%**

La divergenza percentuale assoluta, che misura la qualità della stima effettuata, è inferiore al 10% e quindi si ritiene accurata la scelta degli immobili di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.384,01 = **74.736,76**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.736,76**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.736,76**

BENI IN TIRANO LOCALITÀ PISCINA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TIRANO Località Piscina snc per la quota di 4/12 di piena proprietà ()

Trattasi di terreno adiacente l'abitazione con accesso diretto dalla strada comunale il mappale 252 e terreno adibito a posto auto a filo strada verso valle il mappale 330.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 252 (catasto terreni), partita 16753, qualita/classe prato 3 , superficie 150, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a (), derivante da compravendita trascritta in data 03/12/2001 ai nn. 13402/10873
Coerenze: In contorno da nord: strada, 253, strada, 646.
terreno a giardino nelle immediate vicinanze del fabbricato
- foglio 64 particella 330 (catasto terreni), partita 16753, qualita/classe prato 2, superficie 19, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: località Piscina, intestato a (), derivante da compravendita trascritta il 03/12/2001 ai nn. 13402/10873
Coerenze: In contorno da nord: 329, 331, strada, 328;
prato adibito a posto auto

Presenta una forma rettangolare, un'orografia zona montana, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: prato, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato a verde ,arboree: nessuna ,di selvicoltura.



mappale 330



mappale 252

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte militare nelle vicinanze .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di valutare i terreni a corpo utilizzando valori di mercato simili rilevati in zona non essendoci comparabili terreni compravenduti né di recente né in epoca passata che possano avere un riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vista la disponibilità di dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare, per determinare il valore di mercato viene utilizzato il metodo di confronto di mercato MCA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Tirano, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: banca dati personale

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	54,00	0,00	74.736,76	74.736,76
B	terreno agricolo	0,00	0,00	9.000,00	3.000,00
				83.736,76 €	77.736,76 €

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: **€ 77.736,76**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2 %** 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: **€ 1.554,74**

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: **€ 182,02**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a TIRANO LOCALITA' SANTA PERPETUA SNC per la quota di 500/1000 di piena proprietà ()

Trattasi di terreni a destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 300, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,39 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: strada, mappale 100, 99, 66
- foglio 28 particella 88 (catasto terreni), partita 4788, qualita/classe cast frutto classe 4, superficie 230, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,11 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 87, sentiero, 89
- foglio 28 particella 155 (catasto terreni), partita 15797, qualita/classe incolt prod classe U, superficie 10, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,01 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 144, 156, 154, 141 e 142 in punta
- foglio 28 particella 156 (catasto terreni), partita 15797, qualita/classe incolt prod classe U, superficie 65, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,03 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 161, 160, 157, 141, 154, 155
- foglio 28 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 340, reddito agrario 1,67 € reddito dominicale 0,61 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 221, 237, 226, 225, 223 in punta

Presenta una forma rettangolare, un'orografia versante retico, una tessitura prevalente vigneto, i seguenti sistemi irrigui: parte a zerbo e parte a vigneto, le seguenti sistemazioni agrarie: parte a zerbo e parte a vigneto. Il terreno

B rustico a TIRANO LOCALITA' SANTA PERPETUA SNC per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di fabbricati al rustico in pessime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,60 a 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 160 (catasto fabbricati), partita 2939, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: interrato e primo, intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7579/6024
Coerenze: in contorno da nord: 161, 189, 159, 157, 156
fabbricato semidiroccato

- foglio 28 particella 145 (catasto fabbricati), partita 2957, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: in contorno da nord: 135, 147, 148 in punta, 146, 144
fabbricato semi diroccato
- foglio 28 particella 150 (catasto fabbricati), partita 2947, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: terreno e primo, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: in contorno da nord: 151, strada, 149, 135 in punta
fabbricato semi diroccato
- foglio 28 particella 407 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: interrato e terra, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: in contorno da nord: 160, strada, 187, 158, 157
fabbricato semi diroccato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.000,00
Data della valutazione:	24/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è libero da affitti come da certificato Agenzia delle Entrate di Sondrio.

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 E SPESE DELLA

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 10516/299 di repertorio, registrata il 11/08/2016 a Sondrio ai nn. 8709/1088, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 536.218,22.
Importo capitale: 268.109,11.
La formalità è riferita solamente a Tirano foglio 61 mappale 250 sub. 1 per la quota di 1000/1000 - Tirano foglio 28 mappale 145,150 e 160 per la quota di 1/2 - Tirano foglio 45 mappale 17 sub. 14 e sub. 8 per la quota di 1000/1000

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Atto Giudiziario, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 1065 di repertorio, registrata il 31/10/2018 a Sondrio ai nn. 11596/9289, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 100,00
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:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2008), trascritto il 20/06/2008 ai nn. 7576/6024

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili non sono stati soggetti a pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: fabbricati costruiti ante 30/09/1967)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TIRANO LOCALITA' SANTA PERPETUA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TIRANO LOCALITA' SANTA PERPETUA SNC per la quota di 500/1000 di piena proprietà ()

Trattasi di terreni a destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 300, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 0,39 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: strada, mappale 100, 99, 66
- foglio 28 particella 88 (catasto terreni), partita 4788, qualita/classe cast frutto classe 4, superficie 230, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,11 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 87, sentiero, 89
- foglio 28 particella 155 (catasto terreni), partita 15797, qualita/classe incolt prod classe U, superficie 10, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,01 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 144, 156, 154, 141 e 142 in punta
- foglio 28 particella 156 (catasto terreni), partita 15797, qualita/classe incolt prod classe U, superficie 65, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,03 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 161, 160, 157, 141, 154, 155
- foglio 28 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 340, reddito agrario 1,67 € reddito dominicale 0,61 € intestato a ()
() derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: In contorno da nord: mappale 221, 237, 226, 225, 223 in punta

Presenta una forma rettangolare, un'orografia versante retico, una tessitura prevalente vigneto, i seguenti sistemi irrigui: parte a zerbo e parte a vigneto, le seguenti sistemazioni agrarie: parte a zerbo e parte a vignetoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Perpetua antico xenodochio percorso pedonale storico.



Vista chiesa di S. Perpetua

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a destinazione agricola posti sul versante retico del comune di Tirano, sopra la chiesetta di Santa Perpetua. Di difficile accesso sono in parte a zerbo e in parte a vigneto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: provincia di Sondrio prezzo medio agricolo

Indirizzo: Via Santa Perpetua

Superfici principali e secondarie: 945

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 12,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione secondo i valori medi della Provincia di Sondrio per terreni agricoli anno 2018 maggiorati in caso di cessione amichevole da parte di amministrazioni pubbliche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.000,00
---	-------------------

BENI IN TIRANO LOCALITA' SANTA PERPETUA SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a TIRANO LOCALITA' SANTA PERPETUA SNC per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di fabbricati al rustico in pessime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,60 a 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 160 (catasto fabbricati), partita 2939, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: interrato e primo, intestato a (), derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7579/6024
Coerenze: in contorno da nord: 161, 189, 159, 157, 156
fabbricato semidiroccato
- foglio 28 particella 145 (catasto fabbricati), partita 2957, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: terra e primo, intestato a (), derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: in contorno da nord: 135, 147, 148 in punta, 146, 144
fabbricato semi diroccato

- foglio 28 particella 150 (catasto fabbricati), partita 2947, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: terreno e primo, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: in contorno da nord: 151, strada, 149, 135 in punta
fabbricato semi diroccato
- foglio 28 particella 407 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Santa Perpetua, piano: interrato e terra, intestato a [REDACTED], derivante da compravendita trascritta in data 20/06/2008 ai nn. 7576/6024
Coerenze: in contorno da nord: 160, strada, 187, 158, 157
fabbricato semi diroccato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Perpetua antico xenodochio percorso pedonale storico.



Vista chiesa di S. Perpetua

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

scarso ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili in oggetto sono situati in località Santa Perpetua, sopra l'abitato di Madonna di Tirano. Sono delle costruzioni semi diroccate delle quali il mappale 160 costruito in adiacenza al mappale 407 e quindi formante un'unica costruzione, mentre il mappale 145 e il mappale 150 sono due fabbricati semidiroccati, anch'essi posizionati di testa ad altri fabbricati. Tutti i fabbricati non sono agibili. Terreni di pertinenza e terreni a coltura vigneto e incolto nelle immediate vicinanze.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati personale

Descrizione: immobili semi diroccati

Indirizzo: Via Santa Perpetua

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 64

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 158,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 28.500,00 pari a 150,79 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I fabbricati oggetto di valutazione sono dei ruderi di piccole dimensioni difficilmente recuperabili con singolo intervento al di fuori del fabbricato mappali n. 160 e 407 che sono uniti fra di loro. Il costo di ricostruzione, tenuto conto dell'assenza di tutti i principali servizi oltre al luogo di intervento, rendono il loro recupero oneroso. Totale superficie fabbricati a destinazione abitazione mq 125, a destinazione cantine mq 64 con indice percentile pari ad 1/3; valore a mq €150.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vista la scarsa disponibilità di dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare, per determinare il valore di mercato viene utilizzato il metodo di valore monparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Tirano, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: banca dati personale

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	terreno agricolo	0,00	0,00	12.000,00	6.000,00
B	rustico	0,00	0,00	30.000,00	15.000,00
				42.000,00 €	21.000,00 €

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: € 21.000,00

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: € 21.000,00

data 24/04/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCIANO GUIDO ZOIA

