

PERIZIA DI STIMA

DEBITORE:
OMISSIS

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCA GROTTIERA

CUSTODE:

PROF. PAOLO FRATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05.05.2025

TECNICO INCARICATO:

Liliana Schivalocchi

CF SCHLLN77E44B29Z
con studio in SONDRIO (SO) VIA DON GUANELLA, 34
telefono: 3939142649
email: schivalocchi.liliana@libero.it
PEC: liliana.schivalocchi@geopec.it

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

Appartamento sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci 27/A, della superficie commerciale di 58,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di OMISSIS.

Oggetto di stima è un bilocale, situato in un tranquillo complesso condominiale denominato " ", lontano dal caos del centro abitato di Bormio, sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A.

Con una superficie commerciale di 56 mq, l'immobile si compone di una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno ed un luminoso soggiorno con angolo cottura.

L'area esterna posta a sud sono perfetti per godere del sole in una zona soleggiata e tranquilla.

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio ad uso residenziale composto da tre piani fuori terra, ogni unità abitativa ha accesso autonomo direttamente dall'esterno.

Il complesso condominiale è composto da tre edifici principali identificati con le lettere A, B e C ed un piano interrato adibito a cantine e box auto, con unico accesso carraio da Via Alle Fornaci, Strada Statale 301 che collega Bormio a Valdidentro e poi Livigno.

La zona in cui è ubicato il condominio si trova a pochi Km sia da Bormio che da Valdidentro, entrambe le località sono centri turistici importanti per la stagione invernale (stazioni sciistiche) e per la stagione estiva (passeggiate ed escursioni in montagna).

Il complesso residenziale risulta realizzato ed ultimato indicativamente nel 1997, le parti comuni risultano in condizioni di manutenzione buone, dotate di vani scala esterni ed impianto di illuminazione.

Le aree esterne di proprietà condominiale sono in parte sistemate a verde ed in parte pavimentate a masselli.

La struttura portante dell' edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è in muratura portante, la struttura di copertura è in legno con manto di copertura in "piode della Valmalenco", gli infissi esterni sono in legno privi di oscuranti esterni, i parapetti dei balconi sono in legno, le aperture esterne sono decorate a pittura con greche tipiche della zona dell'Alta Valtellina.

Il piano interrato adibito a box auto e cantine ha struttura in c.a. a vista, pavimentazione in masselli ed impianto di illuminazione, le porte di accesso ai box sono in metallo, il solaio e le pareti perimetrali sono risultano segnate da perdite di acqua provenienti dai giardini soprastanti.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 832 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE FORNACI, piano: EDIFICIO B PIANO T, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 13/02/1997 in atti dal 13/02/1997 (n. 5865.1/1997)

Coerenze: IN SENSO ORARIO A PARTIRE DA NORD DELL'APPARTAMENTO: A NORD AREA PRIVATA, A EST ALTRA U.I., A SUD, AREA PRIVATA E AD OVEST AREA PRIVATA E SCALA ESTERNA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO.

B

Box singolo ubicato in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di OMISSIS.

Oggetto di stima è un box singolo al piano interrato di un complesso condominiale denominato " , sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A.

Il box è una pertinenza dell'unità abitativa sita al piano terra del complesso immobiliare identificato con la lettera B ed censito al catasto fabbricati al fg. 49 mapp. 832 sub. 26 (vedi stima corpo A).

Il complesso residenziale risulta realizzato ed ultimato indicativamente nel 1997, le parti comuni risultano in condizioni di manutenzione buone, dotate di vani scala esterni ed impianto di illuminazione.

Le aree esterne di proprietà condominiale sono in parte sistemate a verde ed in parte pavimentate a masselli.

La struttura portante dell' edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è in muratura portante, la struttura di copertura è in legno con manto di copertura in "piode della Valmalenco", gli infissi esterni sono in legno privi di oscuranti esterni, i parapetti dei balconi sono in legno, le aperture esterne sono decorate a pittura con greche tipiche della zona dell'Alta Valtellina.

Il piano interrato adibito a box auto e cantine ha struttura in c.a. a vista, pavimentazione in masselli ed impianto di illuminazione, le porte di accesso ai box sono in metallo, il solaio e le pareti perimetrali sono risultano segnate da perdite di acqua provenienti dai giardini soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 832 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 27,22 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE FORNACI, piano: EDIFICIO B PIANO S1, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 13/02/1997 in atti dal 13/02/1997 (n. 5865.1/1997)

Coerenze: IN SENSO ORARIO A PARTIRE DA NORD DELL'AUTORIMESSA: A NORD MURO PERIMETRALE, A EST ALTRA U.I. DEL MAPP. 830, A SUD CORSELLO DI MANOVRA MAPP. 831, A EST VANO SCALE SUB. 1 PROPRIETA' COMUNE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da - con contratto di affitto tipo 2 ANNI , stipulato il 14/05/2024, con scadenza il 15/05/2026, registrato il 10/06/2024 a SONDRIO ai nn. 1981 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o

la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4920,00.

Il contratto di affitto è stato redatto dal Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 1/2024 del G.I. del Tribunale di Terni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. 776 di repertorio, iscritta il 14/10/2014 a BRESCIA ai nn. 1080/9848, contro Omissis, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 8001/2024 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 a SONDRIO ai nn. 3217/3823, contro Omissis, derivante da Atto giudiziario decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

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: € 1.600,00

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: 60,61/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Cortile e giardino condominiale, impianto illuminazione parti comuni, locale caldaia, impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda, sbarra ingresso, pulizie parti comuni, sgombero neve.
Ulteriori avvertenze:

E' presente un Regolamento di Condominio vigente per il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte, il regolamento è contenuto nell'atto a rogito Notaio Pierluigi Corradini di Bormio in data 21.06.1997 rep. 38001/7070 registrato a Tirano il 10.07.1997 al n. 285 serie 2V trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 17.06.1998 a oggi:

OMISSIS

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 17/06/1998 a firma del Notaio Pierluigi Corradini ai nn. 39193 di repertorio, registrato il 16/11/1998 a Sondrio, trascritto il 09/07/1998 a Sondrio ai nn. 6405/7559

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 95/92 DEL 1993 e successive varianti in corso d'opera, intestata a - , per i lavori di COSTRUZIONE NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE, rilasciata il 19/07/1993,

ABITABILITA' rilasciata il 16/05/1997 dal Comune di Valdidentro con il Prot. n. 1333 Pratica edilizia n. 95/92/93/94/96 anno 1997.

Annesse alla pratica edilizia originaria sono state presentate una serie di varianti in corso d'opera identificate qui di seguito:

- nn. 95/92/1993/94 del 31.03.1994;
- nn. 95/93/94 bis del 29.12.1994 - 07.02.1995 Prot. 4594;
- nn. 95/92/93/96 del 22.08.1996 - 09.09.1996 Prot. 2843.

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. , intestata a - , per lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura dell'autorimessa interrata, presentata il 04/09/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDIDENTRO VIA ALLE FORNACI 27/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci 27/A, della superficie commerciale di 58,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di OMISSIS.

Oggetto di stima è un bilocale, situato in un tranquillo complesso condominiale denominato " ", lontano dal caos del centro abitato di Bormio, sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A.

Con una superficie commerciale di 56 mq, l'immobile si compone di una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno ed un luminoso soggiorno con angolo cottura.

L'area esterna posta a sud sono perfetti per godere del sole in una zona soleggiata e tranquilla.

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio ad uso residenziale composto da tre piani fuori terra, ogni unità abitativa ha accesso autonomo direttamente dall'esterno.

Il complesso condominiale è composto da tre edifici principali identificati con le lettere A, B e C ed un piano interrato adibito a cantine e box auto, con unico accesso carraio da Via Alle Fornaci, Strada Statale 301 che collega Bormio a Valdidentro e poi Livigno.

La zona in cui è ubicato il condominio si trova a pochi Km sia da Bormio che da Valdidentro, entrambe le località sono centri turistici importanti per la stagione invernale (stazioni sciistiche) e per la stagione estiva (passeggiate ed escursioni in montagna).

Il complesso residenziale risulta realizzato ed ultimato indicativamente nel 1997, le parti comuni risultano in condizioni di manutenzione buone, dotate di vani scala esterni ed impianto di illuminazione.

Le aree esterne di proprietà condominiale sono in parte sistemate a verde ed in parte pavimentate a masselli.

La struttura portante dell'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è in muratura portante, la struttura di copertura è in legno con manto di copertura in "piode della Valmalenco", gli infissi esterni sono in legno privi di oscuranti esterni, i parapetti dei balconi sono in legno, le aperture esterne sono decorate a pittura con greche tipiche della zona dell'Alta Valtellina.

Il piano interrato adibito a box auto e cantine ha struttura in c.a. a vista, pavimentazione in masselli ed impianto di illuminazione, le porte di accesso ai box sono in metallo, il solaio e le pareti perimetrali sono risultano segnate da perdite di acqua provenienti dai giardini soprastanti.

- foglio 49 particella 832 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE FORNACI, piano: EDIFICIO B PIANO T, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 13/02/1997 in atti dal 13/02/1997 (n. 5865.1/1997)

ASTE GIUDIZIARIE®



Fronte ovest

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio a pochi Km, Comune di Valdidentro a qualche Km e Comune di Livigno a circa 20 Km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento fabbricato

scuola elementare
municipio
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
farmacie
centro sportivo
spazi verde

[illegible]

negozi al dettaglio

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento a uso residenziale, ubicato al piano terreno di un complesso condominiale e facente parte dell' "Edificio B", sito in Comune di Valdidentro (SO in Via Alle Fornaci n. 27/A.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di circa 56,00 mq con annessa area esterna di mq 7,15 identificata sulla planimetria catastale, l'altezza interna è di metri 2,55, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura esposto a sud, una camera da letto matrimoniale, un bagno con doccia e finestra, un piccolo disimpegno nella zona notte.

Finiture e impianti:

Pavimentazione in gres porcellanato uniforme in tutti gli ambienti, con disegno uguale per tutti i locali ad eccezione del bagno.

Infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetro doppio (senza oscuranti)

Rivestimenti in ceramica nel bagno e nella zona cottura.

Impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda centralizzato con caldaia a gasolio e radiatori in acciaio modello irsap e termoarredo in bagno.

Impianto elettrico a norma dell'epoca di costruzione, da verificare la conformità alle norme vigenti.

Sanitari sospesi, piano a induzione, impianto citofonico tradizionale.

Classe energetica: non disponibile.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta in condizioni buone, le finiture interne sono coerenti con l'epoca di costruzione.

ANNOTAZIONE IN MERITO ALLA CLASSE ENERGETICA:

Al momento della redazione della presente perizia non risulta presso il Catasto Energetico degli edifici di Regione Lombardia (CENED) nessuna pratica (Attestato di prestazione energetica) inerente l'appartamento oggetto di stima.

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
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento al piano terra	56,00	x	100 %	=	56,00
Terrazzo/area urbana	7,15	x	30 %	=	2,15
Totale:	63,15				58,15

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

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Sosio

Descrizione: Quadrilocale arredato al piano terra di 136 m², composto da tre grandi camere da letto e due bagni, un luminoso soggiorno con angolo cottura, ampio box e ripostiglio al piano interrato.

Indirizzo: Via Pozzin 2, Turri Piano, Valdidentro (SO)

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie: 50

Prezzo: 550.000,00 pari a 2.956,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2025

Fonte di informazione: -

Descrizione: Appartamento su 2 livelli con al primo livello, soggiorno luminoso e cucina a vista, un servizio cieco con vasca da bagno e lavatrice, dal soggiorno, tramite una scala, si accede alla zona notte con una camera, posto auto coperto.

Indirizzo: Via Dei Sana, Turri Piano, Valdidentro (SO)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.727,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2025

Fonte di informazione: -

Descrizione: Bilocale al piano primo autonomo, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. Non compreso il posto auto.

Indirizzo: Via Belvedere, Valdidentro (SO)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 3.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento al piano terreno facente parte dell' "Edificio A" distinto con il numero interno 20, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo (area urbana a giardino), nonché autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via Alle Fornaci, 27/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.048,19 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio immobiliare (07/04/2025)

Valore minimo: 2.550,00

Valore massimo: 3.200,00

Note: Valore Euro/mq per abitazioni civili in stato normale

Tecnici esperti nel settore alta Valtellina (03/02/2025)

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: Valore indicativo per unità immobiliari simili a quelli oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il presente immobile è stato valutato secondo il metodo comparativo monoparametrico, basato sull'applicazione di un prezzo medio al metro quadrato rilevato per immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali e di ubicazione.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata determinata applicando i coefficienti standard di ponderazione:

- Superficie lorda appartamento: 56,00 mq x 100 % = 56,00 mq

- Terrazzo/area urana esterna: 7,15 mq x 30% = 2,14 mq

Superficie commerciale totale: 58,14 mq

Prezzo unitario di riferimento

Dalle indagini di mercato (fonti: OMI, agenzie immobiliari locali, Borsino Immobiliare), il prezzo medio per immobili simili nella zona è pari a: **Euro/mq 2.600,00**

Il valore indicato tiene conto dello stato conservativo dell'unità abitativa e dello stabile, nonché della tipologia di immobile e della sua ubicazione.

Determinazione del valore di mercato

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario:

58,14 mq x Euro/mq 2.600,00 = Euro 151.164,00 arrotondato a Euro 151.000,00

Valore finale di stima

Il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto della superficie commerciale, del prezzo medio unitario rilevato e delle condizioni attuali (occupazione e stato conservativo), è pari a: **Euro 151.000,00 (euro centocinquantomila/00).**

Il prezzo è comprensivo delle quote indivise delle aree urbane adibite a parcheggio privato scoperto e strada privata di accesso e passaggio pedonale e carraio del mappale 831, identificato catastalmente come bene comune non censibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,14 x 2.600,00 = **151.164,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-164,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 151.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 151.000,00

BENI IN VALDIDENTRO VIA ALLE FORNACI 27/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo ubicato in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di OMISSIS.

Oggetto di stima è un box singolo al piano interrato di un complesso condominiale denominato "-", sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A.

Il box è una pertinenza dell'unità abitativa sita al piano terra del complesso immobiliare identificato con la lettera B ed censito al catasto fabbricati al fg. 49 mapp. 832 sub. 26 (vedi stima corpo A).

Il complesso residenziale risulta realizzato ed ultimato indicativamente nel 1997, le parti comuni risultano in condizioni di manutenzione buone, dotate di vani scala esterni ed impianto di

illuminazione.

Le aree esterne di proprietà condominiale sono in parte sistemate a verde ed in parte pavimentate a masselli.

La struttura portante dell' edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è in muratura portante, la struttura di copertura è in legno con manto di copertura in "piode della Valmalenco", gli infissi esterni sono in legno privi di oscuranti esterni, i parapetti dei balconi sono in legno, le aperture esterne sono decorate a pittura con greche tipiche della zona dell'Alta Valtellina.

Il piano interrato adibito a box auto e cantine ha struttura in c.a. a vista, pavimentazione in masselli ed impianto di illuminazione, le porte di accesso ai box sono in metallo, il solaio e le pareti perimetrali sono risultano segnate da perdite di acqua provenienti dai giardini soprastanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 832 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 27,22 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLE FORNACI, piano: EDIFICIO B PIANO S1, intestato a OMISSIS, derivante da COSTITUZIONE del 13/02/1997 in atti dal 13/02/1997 (n. 5865.1/1997)

Coerenze: IN SENSO ORARIO A PARTIRE DA NORD DELL'AUTORIMESSA: A NORD MURO PERIMETRALE, A EST ALTRA U.I. DEL MAPP. 830, A SUD CORSELLO DI MANOVRA MAPP. 831, A EST VANO SCALE SUB. 1 PROPRIETA' COMUNE.



Foto ingresso autorimessa

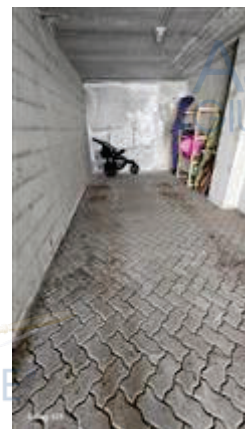


Foto interna al box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio a pochi Km, Comune di Valdidentro a qualche Km e Comune di Livigno a circa 20 Km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento fotografico dall'alto



Inquadramento fabbricato

SERVIZI

scuola elementare
municipio
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
farmacie
centro sportivo
spazi verde
negozi al dettaglio

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è un box, ubicato al piano interrato di un complesso condominiale e facente parte dell' "Edificio B", sito in Comune di Valdidentro (SO) in Via Alle Fornaci n. 27/A. Il box ha una superficie commerciale complessiva di circa 18,00 mq l'altezza interna è di metri 2,40, le sue dimensioni interne misurano 2.90 x 6.05 metri, l'accesso avviene dal corsello di manovra di proprietà condominiale da rampa in masselli.

Finiture e impianti:

Pavimentazione in masselli, porta basculante in lamiera, pareti perimetrali in c.a. a vista, solaio soffitto in predalle.

Impianto di illuminazione.

Stato di manutenzione

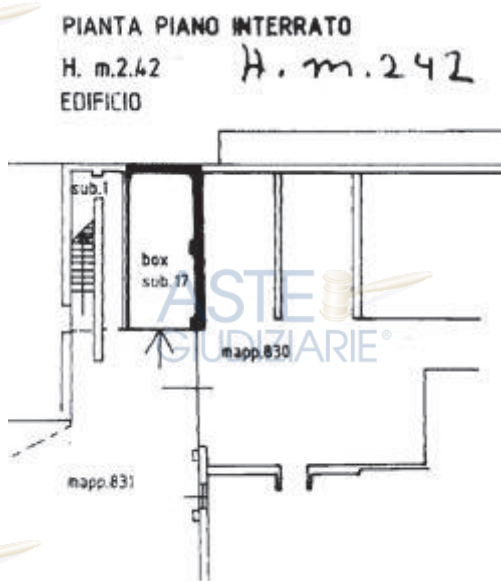
L'appartamento si presenta in condizioni buone, le finiture interne sono coerenti con l'epoca di costruzione.

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
Box auto	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



Planimetria box

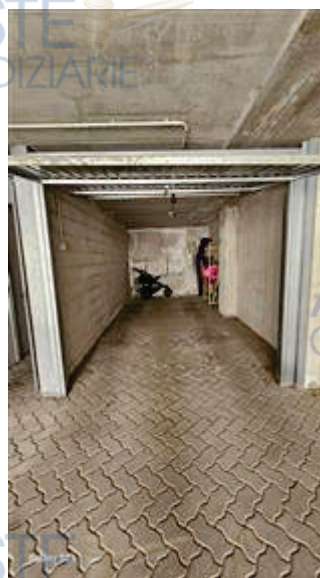


Foto box

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (01/06/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Il Valore di mercato è indicato per box all'interno di autorimesse in stato normale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto di stima è un box auto sito in Valdidentro (SO), Via Alle Fornaci, identificato catastalmente in categoria C/6. È ubicato al piano interrato, dotato di accesso carrabile.

Il box auto è stato valutato secondo il metodo comparativo monoparametrico, applicando un valore medio al metro quadrato, desunto dall'analisi prezzi di compravendita di box simili in zona.

Superficie box: 18,00 mq

Prezzo unitario di mercato: Euro/mq 900,00

Valore lordo: Euro/mq 900,00 x 18,00 mq = Euro 16.200,00 arrotondato a Euro 16.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto della superficie commerciale, del prezzo medio unitario rilevato e delle condizioni attuali (occupazione e stato conservativo), è pari a: Euro 16.000,00 (euro sedicimila/00).

Il box oggetto di stima è di pertinenza all'appartamento stimato come corpo A delle presente perizia di stima.

Il prezzo è comprensivo delle quote indivise delle aree urbane adibite a parcheggio privato scoperto e strada privata di accesso e passaggio pedonale e carraio del mappale 831, identificato catastalmente come bene comune non censibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 900,00 = 16.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni in oggetto (appartamento e box auto) è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo monoparametrico, che si basa sull'analisi delle transazioni di immobili simili nella stessa area geografica.

Il valore di mercato è stato determinato applicando un prezzo medio al metro quadrato desunto dalle vendite recenti di immobili comparabili per ubicazione, superficie, tipologia e stato di conservazione.

Per l'appartamento:

La valutazione dell'appartamento è stata effettuata considerando:

- Ubicazione dell'immobile.
- Superficie commerciale, calcolata secondo i criteri standard (compresa la ponderazione degli accessori come balconi o terrazzi).
- Stato manutentivo dell'immobile e eventuali interventi di ristrutturazione.
- Dotazioni condominiali e pertinenze (ascensore, cortile, ecc.).

Per il box auto:

Per il box auto, la valutazione si è basata su:

- Superficie del box, valutata separatamente.
- Posizione del box (ad esempio, piano terra o interrato).
- Accessibilità e dotazioni (accesso carrabile, cancello elettrico, ecc.).

- Stato di conservazione del box auto.

Nel determinare il valore finale di entrambi i beni, sono stati applicati aggiustamenti relativi allo stato manutentivo e alle specifiche condizioni legali (ad esempio, occupazione o problematiche legali, se presenti).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Valdidentro, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valdidentro, agenzie: della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web ed agenzie immobiliari

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	58,14	0,00	151.000,00	151.000,00
B	box singolo	18,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				167.000,00 €	167.000,00 €

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: €. 167.000,00

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 167.000,00

il tecnico incaricato
Liliana Schivalocchi

SCHIVALOCCHI LILIANA
Collegio dei Geometri di
Sondrio
Geometra
07.05.2025 05:12:14
GMT+01:00