



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA ESTORELLI

CUSTODE:

Avv. SIMONE ROSSATTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GRAZIANO NESINA**

CF: NSNGZN61H0518290

con studio in SONDRIO (SO) VIA MAZZINI, 23

telefono: 0342070382

email: geom.nesinagraziano@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GORDONA Via Roma 24, della superficie commerciale di **105,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano primo di una palazzina non costituita in condominio, senza amministratore, su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato; si presenta in buono stato di conservazione ed è situata in Via Roma, 24, nel centro storico di Gordona. Al suo interno è composta da n. 4 unità residenziali, Cat. A/3, due Cat. C/2, n. 1 Cat. C/6, con n. 1 Cat. F/1 (area urbana in esterno in lato sud). Sono presenti, come da elaborato planimetrico allegato, benc di cui il sub.1 rappresenta l'area di corte con giardino sopraelevato annesso, il sub.3 la centrale termica sita al piano S1, il sub.6 atrio comune al piano terra, il sub.7 vano scale ed il sub.14 disimpegno ingresso parte sottotetto accessibile dal vano scale stesso al piano primo. Trattasi di un appartamento posto al piano primo con accesso dal vano scale comune, composto da disimpegno ingresso, da cui si accede ai vani uso camera 1, camera 2, camera 3 con balcone coperto, bagno, vano cottura-soggiorno con balcone scoperto. La pavimentazione ad accezione della camera 3 in parquet è in ceramica per tutti gli altri vani; i serramenti in pvc doppio vetro con persiane ad ante. Alla unità immobiliare è annesso un vano sottotetto, sempre al piano primo, il cui accesso avviene dal vano scale comune e attraverso un piccolo disimpegno (benc sub.14) in comune con la proprietà del sottotetto sub.16.

L'impianto elettrico e di riscaldamento, al momento del sopralluogo, essendo l'immobile non abitato da circa due anni, risultavano non collegati. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, occorre precisare che l'attuale caldaia presente nella centrale termica, pur essendo comune, veniva utilizzata circa tre anni fa solo dai proprietari della unità oggetto di perizia sub.15, in quanto le altre unità dell'edificio sono collegate con il gas di città. La predisposizione per l'allacciamento al gas di città è presente anche per l'unità in oggetto.

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

- foglio 16 particella 882 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 17, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1987.

**B** sottotetto non abitabile a GORDONA Via Roma 24, della superficie commerciale di **1,01** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Con provvedimento del 29.5.2025 è stata disposta la riunione della procedura avente n. 28/2025 R.G.E. alla presente procedura; alla luce dell'intervenuta riunione, il perito estimatore, già nominato con provvedimento del 28.11.2024, provvede ad integrare il proprio elaborato con i beni di cui alla procedura n. 28/2025 R.G.E. (b.c.n.c. sub.14). Alla unità immobiliare uso abitazione sub.15 è annesso un vano sottotetto, sempre al piano primo, il cui accesso avviene dal vano scale comune e



attraverso un piccolo disimpegno (bcnc sub.14) in comune con la proprietà del sottotetto sub.16 intestato a [REDACTED]

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

- foglio 16 particella 882 sub. 14 (catasto fabbricati), scheda Elab\_Plan\_bcnc, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 17, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1987.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,62 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.490,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.490,50
Data di conclusione della relazione:	14/09/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il giorno del primo sopralluogo all'immobile, in data 10 gennaio 2025, unitamente al nominato avv. Rossatti Simone in qualità di custode, l'appartamento era libero da cose (arredamento) e persone, con impianti elettrico e di riscaldamento scollegati, in quanto lo stesso risulta non abitato da circa due anni come da dichiarazione degli esecutati presenti. Il vano sottotetto quale accessorio all'appartamento, identificato catastalmente nella stessa planimetria con il sub.15, risulta occupato da materiale vario, facilmente asportabile. Come dichiarato dagli stessi proprietari non ci sono contratti di locazione in essere e a tal proposito si allega dichiarazione della Agenzia delle Entrate in risposta alla mia richiesta.

## 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 **volontaria** cancellata, iscritta il 31/03/2005 a SONDRIO ai nn. 4301/551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Durata ipoteca: 15 anni.

Comunicazione n. 407 del 15/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/03/2008 a SONDRIO ai nn. 2914/356, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo capitale: 276000000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. ha ceduto il proprio credito all'odierna creditrice procedente Luzzatti POP NPLs 2021 s.r.l., iscritta in forza di contratto di mutuo fondiario in data 6 marzo 2008 a rogito Notaio dr. Auletta (rep. 69718; racc. 20694), azionato nella presente procedura.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/10/2024 a SONDRIO ai nn. 11800/9863, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 28/05/2025 a SONDRIO ai nn. 6691/5572, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 850,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 88,04

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali indicate si riferiscono alle parti comuni dell'edificio, calcolate in circa 70 € al mese per la luce scale e la pulizia. Le spese condominiali per l'energia elettrica delle parti comuni pari a € 88,04, di competenza degli esecutati, si riferiscono al periodo ottobre-novembre 2024 e Dicembre 2024 e Gennaio 2025, sono state anticipate dalla signora [REDACTED] che a tutt'oggi non è stata ancora pagata. Si ritiene di non metterle in detrazione ai sensi dell'art. 568 cpc in quanto nel corso della procedura potrebbero essere state pagate.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di ANGELO ANDREA AULETTA ai nn. 60904/15788 di repertorio, registrato il 30/03/2005 a SONDRIO ai nn. 869 serie 1T, trascritto il 31/03/2005 a SONDRIO ai nn. 4300 R.G. - 3356 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di ANGELO ANDREA AULETTA ai nn. 60904/15788 di repertorio, registrato il 30/03/2005 a SONDRIO ai nn. 869 serie 1T, trascritto il 31/03/2005 a SONDRIO ai nn. 4300 R.G. - 3356 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, registrato il 19/03/1991 a CHIAVENNA ai nn. N. 28 VOL. 350, trascritto il 08/05/1991 a SONDRIO ai nn. 4701/3926.

La piena proprietà delle originarie particelle 513, 515 subalterni 1, 2, 3 e 4, 512 subalterni 1 e 2 (dalle quali, a seguito di accorpamento e frazionamento, è derivata, tra l'altro, la particella 882 subalterni 14 e 15).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 24/03/2005 a firma di ANGELO ANDREA AULETTA ai nn. 15788 di repertorio, trascritto il 19/11/2024 a SONDRIO ai nn. 13784/11528.

Accettazione tacita di eredità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/2009 a firma di ANGELO ANDREA AULETTA ai nn. 72994/23196 di repertorio, trascritto il 05/09/2009 a SONDRIO ai nn. 11235/8840.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 16 mapp. 882 sub.14 (BCNC)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/03/2025 a firma di POZZOLO GIORGIO ai nn. 6783/5103 di repertorio, trascritto il 13/03/2025 a SONDRIO ai nn. 3141/2583.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 16 mapp. 882 sub.14 (BCNC)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **18/1964** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro casa di abitazione e sopralzo di un piano, presentata il 17/02/1964, rilasciata il 13/04/1964

Licenza edilizia N. **17/1966** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopralzo casa esistente, presentata il 15/06/1966, rilasciata il 20/06/1966

Concessione edilizia N. **64/1980** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Progetto di massima di sistemazione di fabbricato esistente, presentata il 14/06/1979 con il n. 1884/16 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.



Parere negativo in data 12/11/1980 "perchè non compatibile con la normativa del Piano Fabbricazione (Zona storica)

Concessione edilizia N. **97/1981** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche aperture - riduzione luce - deviazione passaggio pedonale e recinzione e spostamento apertura a piano S1 per accesso al box , presentata il 26/05/1981 con il n. 1591 di protocollo, rilasciata il 29/06/1981 con il n. 1591 di protocollo

Concessione edilizia N. **109/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 09/09/1987 con il n. 2883 di protocollo, rilasciata il 24/02/1988 con il n. 109/1987 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **01/1999** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione, presentata il 19/02/1999 con il n. 697 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **02/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzioni, muri di cinta e cancellate, presentata il 18/01/2000 con il n. 236 di protocollo

Concessione edilizia N. **14/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione alloggio e ampliamento finestra., presentata il 07/02/2003 con il n. 556 di protocollo, rilasciata il 27/03/2003 con il n. 2253 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NAF\_1 - (Centri e nuclei di antica formazione)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare Fg.16 mappale 822 sub.15 risulta priva dell'agibilità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del certificato di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta agibilità: €.350,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione grafica delle tavole di progetto rispetto allo stato di fatto presenta diverse piccole difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA SCIA IN SANATORIA : €.3.000,00
- OBLAZIONE IPOTIZZATA: €.1.032,00



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e imperfezioni grafiche

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale (soppressione e costituzione di n. 2 unità immobiliari): €1.000,00

Nella presentazione della variazione catastale sarebbe opportuno dividere l'appartamento dal sottotetto, in quanto accessorio indiretto, con soppressione dell'attuale sub.15 e nuovi subb. per le unità derivate.

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

BENI IN GORDONA VIA ROMA 24

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORDONA Via Roma 24, della superficie commerciale di **105,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano primo di una palazzina non costituita in condominio, senza amministratore, su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato; si presenta in buono stato di conservazione ed è situata in Via Roma, 24, nel centro storico di Gordona. Al suo interno è composta da n. 4 unità residenziali, Cat. A/3, due Cat. C/2, n. 1 Cat. C/6, con n. 1 Cat. F/1 (area urbana in esterno in lato sud). Sono presenti, come da elaborato planimetrico allegato, bcnc di cui il sub.1 rappresenta l'area di corte con giardino sopraelevato annesso, il sub.3 la centrale termica sita al piano S1, il sub.6 atrio comune al piano terra, il sub.7 vano scale ed il sub.14 disimpegno ingresso parte sottotetto accessibile dal vano scale stesso al piano primo. Trattasi di un appartamento posto al piano primo con accesso dal vano scale comune, composto da disimpegno ingresso, da cui si accede ai vani uso camera 1, camera 2, camera 3 con balcone coperto, bagno, vano cottura-soggiorno con balcone scoperto. La pavimentazione ad accezione della camera 3 in parquet è in ceramica per tutti gli altri vani; i serramenti in pvc doppio vetro con persiane ad ante. Alla unità immobiliare è annesso un vano sottotetto, sempre al piano primo, il cui accesso avviene dal vano scale comune e attraverso un piccolo disimpegno (bcnc sub.14) in comune con la proprietà del sottotetto sub.16.

L'impianto elettrico e di riscaldamento, al momento del sopralluogo, essendo l'immobile non abitato da circa due anni, risultavano non collegati. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, occorre precisare che l'attuale caldaia presente nella centrale termica, pur essendo comune, veniva utilizzata circa tre anni fa solo dai proprietari della unità oggetto di perizia sub.15, in quanto le altre unità dell'edificio sono collegate con il gas di città. La predisposizione per l'allacciamento al gas di città è presente anche per l'unità in oggetto.

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



- foglio 16 particella 882 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 17, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa in merito alla classe energetica e l'indice di prestazione Kwh/mq/anno che l'unità immobiliare uso abitazione sub.15 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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 PRIMO	97,83	x	100 %	=	97,83
BALCONE COPERTO	2,40	x	35 %	=	0,84
BALCONE SCOPERTO	6,30	x	30 %	=	1,89
SOTTOTETTO PRATICABILE	13,49	x	25 %	=	3,37
SOTTOTETTO NON PRATICABILE H < 1,50 MT	13,43	x	12,5 %	=	1,68
<b>Totale:</b>	<b>133,45</b>				<b>105,61</b>

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

PROFESSIONISTI TECNICI DEL SETTORE CHE CONOSCONO LA ZONA INTERESSATA

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è preso a riferimento un prezzo medio di mercato di €/mq 1.500,00 e lo si è moltiplicato per le varie superfici S<sub>lp</sub> e S<sub>nr</sub> in percentuale in base alla loro destinazione. Il prezzo di €/mq 1.500,00 è comprensivo della quota di proprietà di tutte le parti comuni dell'edificio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,61 x 1.500,00 = **158.415,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino caldaia esistente a gasolio o collegamento al gas di città	-3.300,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 155.115,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 155.115,00**

BENI IN GORDONA VIA ROMA 24

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO B

**sottotetto non abitabile** a GORDONA Via Roma 24, della superficie commerciale di **1,01** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Con provvedimento del 29.5.2025 è stata disposta la riunione della procedura avente n. 28/2025 R.G.E. alla presente procedura; alla luce dell'intervenuta riunione, il perito estimatore, già nominato con provvedimento del 28.11.2024, provvede ad integrare il proprio elaborato con i beni di cui alla procedura n. 28/2025 R.G.E. (b.c.n.c. sub.14). Alla unità immobiliare uso abitazione sub.15 è annesso un vano sottotetto, sempre al piano primo, il cui accesso avviene dal vano scale comune e attraverso un piccolo disimpegno (bcnc sub.14) in comune con la proprietà del sottotetto sub.16 intestato a [REDACTED]



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

- foglio 16 particella 882 sub. 14 (catasto fabbricati), scheda Elab\_Plan\_bcnc, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 17, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
DISIMPEGNO (BCNC) IN COMUNE CON IL SUB.16	4,05	x	25 %	=	1,01
<b>Totale:</b>	<b>4,05</b>				<b>1,01</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

PROFESSIONISTI TECNICI DEL SETTORE CHE CONOSCONO LA ZONA INTERESSATA

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è preso a riferimento un prezzo medio di mercato di €/mq 1.500,00 e lo si è moltiplicato per le varie superfici S<sub>lp</sub> e S<sub>nr</sub> in percentuale in base alla loro destinazione. Il prezzo di €/mq 1.500,00 è comprensivo della quota di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,01 x 1.500,00 = **1.515,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.515,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 757,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione dell'immobile e del prezzo unitario al mq mi sono avvalso della consulenza di tecnici esperti nel settore e che lavorano in zona. Ho potuto reperire utili informazioni anche consultando le banche dati presenti su internet delle varie agenzie immobiliari presenti nel territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di GORDONA

## 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	105,61	0,00	155.115,00	155.115,00
B	sottotetto non abitabile	1,01	0,00	1.515,00	757,50
				<b>156.630,00 €</b>	<b>155.872,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.382,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.490,50**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.490,50</b>

data 14/09/2025

il tecnico incaricato  
GRAZIANO NESINA

