



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Estorelli

CUSTODE:

avv. Alessandra Battaglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Marchesi

CF: MRCMRA49T02L175Y

con studio in SONDRIO (SO) VIA PETRINI 14

telefono: 0342218455

fax: 0342216520

email: info@marchesistudio.com

PEC: mario.marchesi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare sita in Comune di VALDISOTTO, località Capitania, via Nazionale n.ro 9, piano secondo, lato est, distinta catastalmente al foglio 15, mappale 386, **subalterno 6**, della superficie commerciale di mq. 94.00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 14 luglio 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2025, alle ore 16:00. (allegato "11").

In quella data, alla presenza della proprietà, ha preceduto in sito alla identificazione del bene con descrizione del medesimo ed ampia documentazione fotografica.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Valdisotto, località Capitania, in via Nazionale n.ro 9, in seconda schiera rispetto alla Strada Statale dello Stelvio, da cui si accede per tramite di una bretella di collegamento che "serve" anche altri immobili.

Il compendio immobiliare in cui si colloca la unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica (condominio) costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato di cui:

- il piano interrato accessibile direttamente dal cortiletto interno al lotto è costituito, in particolare, da due ampi spazi ad uso box/magazzino di cui il subalterno 11 è di proprietà del debitore;
- il piano terreno con destinazione commerciale;
- il piano primo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano secondo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano terzo (mansardato) costituito da ulteriori due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali.

In questo contesto l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto 1) si colloca al piano secondo ed è costituita da ingresso, soggiorno con annessa cucina con esposizione a sud e relativo balcone, ripostiglio e disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto ed ad un bagno che si affaccia a nord.

Identificazione catastale (visura - allegato "1")

- foglio 15, mappale 386:

- subalterno 6, A/2, Classe 2, Consistenza vani 5 - Superficie catastale mq. 93,00 - Rendita € 309,87

Coerenza da nord: muri perimetrali, subalterni 7 e 12.

Coerenze del terreno condominiale: fg. 15, mappali 1067, 1066, 524, 385, 384, 1069 e 387 (allegato "2" estratto di mappa catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.650,00
Data di conclusione della relazione:	23/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

In sede di sopralluogo il proprietario ha riferito al sottoscritto che l'unità immobiliare con destinazione residenziale identificata con il subalterno "6" è attualmente occupata dalla figlia Donagrandi Martina, nata a Sondalo (SO) il 05/06/2006, codice fiscale DNGMTN06H45I828H in forza di contratto verbale di comodato gratuito.

Si allega alla presente copia sopraccitata dichiarazione datata 10 gennaio 2025. allegato "12"

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto, tecnico incaricato, ha controllato preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 c.p.c. allegati al fascicolo ed confermati nel certificato notarile redatto dal Notaio Maria Beatrice Milvio in data 28 aprile 2025.

In data 23/07/2025, il sottoscritto ha chiesto accesso alla Agenzia delle Entrate per visionare le trascrizioni. (protocollo di richiesta SO 33007/33009/3 - allegato "7")

Da tale ispezione risulta l'iscrizione di ipoteca da parte della CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. sopra richiamata (allegato "13").

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Iscrizione del 10/06/2025, Reg. particolare n. 685. Reg. generale n. 7275

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio il giorno 22 aprile 2025 ai nn. 5069/4225

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

L'immobile distinto in mappa al foglio 15, mappale 386, ricade in ambito vincolato ai sensi dell'art 157 del D.Lgs 42/2004. (vedesi allegato "3 bis")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 08/11/1983 a firma di Notaio Pierluigi Corradini ai nn. 12253/3141 di repertorio, registrato il 25/11/1983 a Tirano ai nn. 1850, trascritto il 02/12/1983 a Sondrio ai nn. 9943/8492

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto, in data 7 maggio 2025, ha richiesto telematicamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Valdisotto l'accesso agli atti documentali riguardanti le pratiche edilizie da riferirsi all'immobile sito in via Nazionale n.ro 9, località Capitania, Comune di Valdisotto distinto al foglio 15, mappale 386, con particolare riferimento ai Permessi di Costruire/Condoni edilizi e dichiarazione di agibilità completi di tutti gli allegati.

Con comunicazione del 25 maggio 2025 il tecnico comunale geom. Raffaella Carpini ha trasmesso il link con la documentazione inerente l'immobile sito in località Capitania (accesso agli atti A.ATT41/2024).

La documentazione è stata stampata ed esaminata in ogni sua parte dal sottoscritto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **15/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato rurale con annessa abitazione , presentata il 11/03/1981 con il n. 817/1981 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **220/1986, prot. 3441 in data 16/03/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e aumento di volumetria (allegato "3"), presentata il 27/09/1986 con il n. 3441 di protocollo, rilasciata il 07/04/2011 con il n. 131 di protocollo, agibilità del 16/03/2011.
(agibilità del 16/03/2011 allegato "4")

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC - residenziale di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 - Tessuto urbano consolidato -zone residenziali

2. BC – zone residenziali di completamento

a) Indici e parametri :

Uf: non superiore a 0,45 mq/mq

Hf: non superiore a 11,00 metri

Rc: non superiore al 30%

Sd: non inferiore al 20%

Sv: non inferiore al 30%

b) Modalità di attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione o quando indicato dalle tavole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Permesso di Costruire in sanatoria 220/1986 (allegati)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Scheda catastale del 18/01/1989 a firma del geom. Mario Praolini (allegato "5").

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDISOTTO VIA NAZIONALE 9, FRAZIONE LOCALITÀ CAPITANIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare sita in Comune di VALDISOTTO, località Capitania, via Nazionale n.ro 9, piano secondo, lato est, distinta catastalmente al foglio 15, mappale 386, **subalterno 6**, della superficie commerciale di mq. 94.00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 14 luglio 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2025, alle ore 16:00. (allegato "11").

In quella data, alla presenza della proprietà, ha preceduto in sito alla identificazione del bene con descrizione del medesimo ed ampia documentazione fotografica.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Valdisotto, località Capitania, in via Nazionale n.ro 9, in seconda schiera rispetto alla Strada Statale dello Stelvio, da cui si accede per tramite di una bretella di collegamento che "serve" anche altri immobili.

Il compendio immobiliare in cui si colloca la unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica (condominio) costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato di cui:

- il piano interrato accessibile direttamente dal cortiletto interno al lotto è costituito, in particolare, da due ampi spazi ad uso box/magazzino di cui il subalterno 11 è di proprietà del debitore;
- il piano terreno con destinazione commerciale;
- il piano primo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano secondo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano terzo (mansardato) costituito da ulteriori due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali.

In questo contesto l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto 1) si colloca al piano secondo ed è costituita da ingresso, soggiorno con annessa cucina con esposizione a sud e relativo balcone, ripostiglio e disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto ed ad un bagno che si affaccia a nord.

Identificazione catastale (visura - allegato "1")

- foglio 15, mappale 386:

- subalterno 6, A/2, Classe 2, Consistenza vani 5 - Superficie catastale mq. 93,00 - Rendita € 309,87

Coerenza da nord: muri perimetrali, subalterni 7 e 12.

Coerenze del terreno condominiale: fg. 15, mappali 1067, 1066, 524, 385, 384, 1069 e 387 (allegato "2" estratto di mappa catastale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è

sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data attuale non è ancora stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti con doppio vetro realizzati in legno

nella media 

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di roccia

nella media 

pareti esterne: costruite in a doppia foderia con coibentazione in isolamento spessore 2-3 cm . , il rivestimento è realizzato in nessuno

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in masselli in cls

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: realizzato in legno massello

nella media 

protezioni infissi esterni: antoni realizzate in legno

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media 

scale: con rivestimento in serpentino

nella media 

Degli Impianti:

elettrico:

nella media 

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale

nella media 

termico: impianto centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

copertura: doppio manto con interposto

nella media 

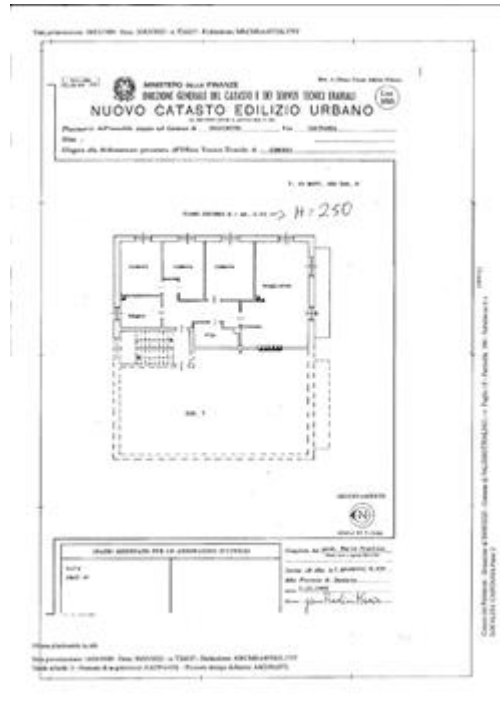
isolamento costruita in legno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Unità immobiliare con destinazione residenziale (fg. 15, mapp. 386, sub. 6)	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare - Valutazioni O.M.I.

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - NORMALE - Valore minimo €/mq. 2150,00 - Valore massimo €/mq. 2800,00

Indirizzo: Centrale - Centro abitato

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 232.650,00 pari a 2.475,00 Euro/mq

Valore Ctu: 232.650,00 pari a: 2.475,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 232.650,00 pari a: 2.475,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile data anno 2024, semestre 2, ammette per la tipologia più confacente con l'immobile visionato "abitazioni civili", stato conservativo normale, un valore unitario al mq. minimo di € 2150,00 (duemilacentocinquanta/00) e massimo di € 2800,00 (duemilaottocento/00). (allegato "6")

Stante lo stato di fatto dell'edificio con riferimento allo stato di conservazione così come appare evidente dalla documentazione fotografica allegata, dalla data di costruzione dell'edificio intorno agli anni 1980 come attesta il rilascio della Concessione edilizia il sottoscritto ritiene di utilizzare la valutazione "normale"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,00	x	2.475,00	=	232.650,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 232.650,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 232.650,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio , ufficio tecnico di Valdisotto , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate (O.M.I.) - Banca dati quotazioni 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	94,00	0,00	232.650,00	232.650,00
				232.650,00 €	232.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unità immobiliare completa costituita da vani principali ed accessori sita a piano secondo (lato est).

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: **€. 232.650,00**

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: **€. 232.650,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Unità immobiliare sita in Comune di VALDISOTTO, località Capitania, via Nazionale n.ro 9, piano secondo, lato ovest, distinta catastalmente al foglio 15, mappale 386, **subalterno 7**, della superficie commerciale di mq. 94.00 per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore.

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 14 luglio 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2025, alle ore 16:00. (allegato "11").

In quella data, alla presenza della proprietà, ha preceduto in sito alla identificazione del bene con descrizione del medesimo ed ampia documentazione fotografica.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Valdisotto, località Capitania, in via Nazionale n.ro 9, in seconda schiera rispetto alla Strada Statale dello Stelvio, da cui si accede per tramite di una bretella di collegamento che "serve" anche altri immobili.

Il compendio immobiliare in cui si colloca la unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica (condominio) costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato di cui:

- il piano interrato accessibile direttamente dal cortiletto interno al lotto è costituito, in particolare, da due ampi spazi ad uso box/magazzino di cui il subalterno 11 è di proprietà del debitore;
- il piano terreno con destinazione commerciale;
- il piano primo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano secondo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano terzo (mansardato) costituito da ulteriori due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali.

In questo contesto l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto 2) si colloca al piano secondo ed è costituita da ingresso, soggiorno con annessa cucina con esposizione a sud e relativo balcone, ripostiglio e disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto ed ad un bagno che si affaccia a nord.

Identificazione catastale (visura - allegato "8")

- foglio 15, mappale 386:

subalterno 7, A/2, Classe 2, Consistenza vani 5 - Superficie catastale mq. 93,00 - Rendita € 309,87

Coerenza da nord: muri perimetrali, subalterni 6 e 12.

Coerenze del terreno condominiale: fg. 15, mappali 1067, 1066, 524, 385, 384, 1069 e 387 (allegato "2" estratto di mappa catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.650,00
Data di conclusione della relazione:	23/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto, tecnico incaricato, ha controllato preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 c.p.c. allegati al fascicolo ed confermati nel certificato notarile redatto dal Notaio Maria Beatrice Milvio in data 28 aprile 2025.

In data 23/07/2025, il sottoscritto ha chiesto accesso alla Agenzia delle Entrate per visionare le trascrizioni. (protocollo di richiesta SO 33007/33009/3 - allegato "7")

Da tale ispezione risulta l'iscrizione di ipoteca da parte della CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. sopra richiamata.

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Iscrizione del 10/06/2025, Reg. particolare n. 685, Reg. generale n. 7275

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio il giorno 22 aprile 2025 ai nn. 5069/4225

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile distinto in mappa al foglio 15, mappale 386, ricade in ambito vincolato ai sensi dell'art 157 del D.Lgs 42/2004. (vedesi allegato "3 bis")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 08/11/1983 a firma di Notaio Pierluigi Corradini ai nn. 12253/3141 di repertorio, registrato il 25/11/1983 a Tirano ai nn. 1850, trascritto il 02/12/1983 a Sondrio ai nn. 9943/8492

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto, in data 7 maggio 2025, ha richiesto telematicamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Valdisotto l'accesso agli atti documentali riguardanti le pratiche edilizie da riferirsi all'immobile sito in via Nazionale n.ro 9, località Capitania, Comune di Valdisotto distinto al foglio 15, mappale 386, con particolare riferimento ai Permessi di Costruire/Condoni edilizi e dichiarazione di agibilità completi di tutti gli allegati.

Con comunicazione del 25 maggio 2025 il tecnico comunale geom. Raffaella Carpini ha trasmesso il link con la comunicazione inerente l'immobile sito in località Capitania (accesso agli atti A.ATT41/2024).

La documentazione è stata stampata ed esaminata in ogni sua parte dal sottoscritto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **15/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato rurale con annessa abitazione , presentata il 11/03/1981 con il n. 817/1981 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **220/1986, prot. 3441 in data 16/03/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e aumento di volumetria (allegato "3"), presentata il 27/09/1986 con il n. 3441 di protocollo, rilasciata il 07/04/2011 con il n. 131 di protocollo, agibilità del 16/03/2011.

Agibilità del 16/03/2011 allegato "4"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC - residenziale di

completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 - Tessuto urbano consolidato -zone residenziali

2. BC – zone residenziali di completamento

a) Indici e parametri :

Uf: non superiore a 0,45 mq/mq

Hf: non superiore a 11,00 metri

Rc: non superiore al 30%

Sd: non inferiore al 20%

Sv: non inferiore al 30%

b) Modalità di attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione o quando indicato dalle tavole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Permesso di Costruire in sanatoria 220/1986

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Scheda castale del 18/01/1989 a firma del geom. Mario Praolini (allegato "9")

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN VALDISOTTO VIA NAZIONALE 9, FRAZIONE LOCALITÀ CAPITANIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Unità immobiliare sita in Comune di VALDISOTTO, località Capitania, via Nazionale n.ro 9, piano

secondo, lato ovest, distinta catastalmente al foglio 15, mappale 386, **subalterno 7**, della superficie commerciale di mq. 94.00 per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore.

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 14 luglio 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2025, alle ore 16:00. (allegato "11").

In quella data, alla presenza della proprietà, ha preceduto in sito alla identificazione del bene con descrizione del medesimo ed ampia documentazione fotografica.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Valdisotto, località Capitania, in via Nazionale n.ro 9, in seconda schiera rispetto alla Strada Statale dello Stelvio, da cui si accede per tramite di una bretella di collegamento che "serve" anche altri immobili.

Il compendio immobiliare in cui si colloca la unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica (condominio) costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato di cui:

- il piano interrato accessibile direttamente dal cortiletto interno al lotto è costituito, in particolare, da due ampi spazi ad uso box/magazzino di cui il subalterno 11 è di proprietà del debitore;
- il piano terreno con destinazione commerciale;
- il piano primo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano secondo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano terzo (mansardato) costituito da ulteriori due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali.

In questo contesto l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto 2) si colloca al piano secondo ed è costituita da ingresso, soggiorno con annessa cucina con esposizione a sud e relativo balcone, ripostiglio e disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto ed ad un bagno che si affaccia a nord.

Identificazione catastale (visura - allegato "8")

- foglio 15, mappale 386:

subalterno 7, A/2, Classe 2, Consistenza vani 5 - Superficie catastale mq. 93,00 - Rendita € 309,87

Coerenza da nord: muri perimetrali, subalterni 6 e 12.

Coerenze del terreno condominiale: fg. 15, mappali 1067, 1066, 524, 385, 384, 1069 e 387 (allegato "2" estratto di mappa catastale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA








I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data attuale non è ancora stato redatto L'Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : serramenti doppio vetri realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte tamburate realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di roccia	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in a doppia fodera con coibentazione in isolamento termico 2-3 cm .	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in masselli in cls	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in laminato e resina	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : portone realizzato in legno massello	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : antoni realizzate in legno	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	
<i>scale</i> : con rivestimento in serpentino	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> :	nella media	
<i>idrico</i> : , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale	nella media	
<i>termico</i> : impianto centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa	nella media	

Delle Strutture:

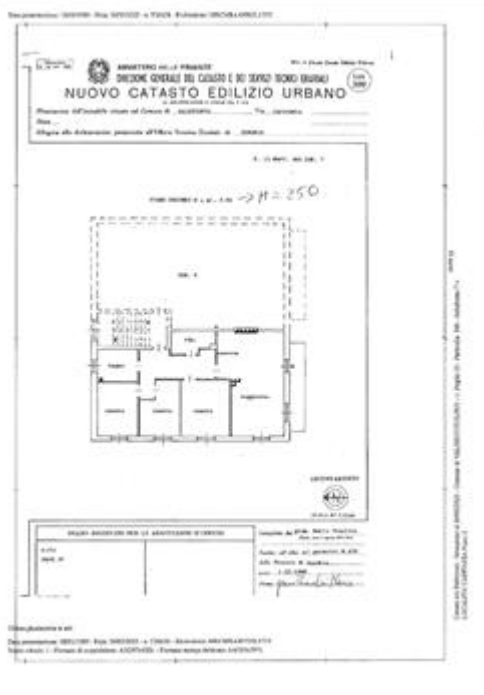
<i>copertura</i> : doppio manto con interposto isolamento costruita in legno	nella media	
--	-------------	--

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
Unità immobiliare con destinazione residenziale (fg. 15, mapp. 386, sub. 7)	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - osservatorio Immobiliare - Valutazioni O.M.I.

Descrizione: Abitazioni di tipo civile - NORMALE - Valore minimo €/mq. 2150,00 - Valore massimo €/mq. 2800,00

Indirizzo: Centrale - Centro Abitato

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 232.650,00 pari a 2.475,00 Euro/mq

Valore Ctu: 232.650,00 pari a 2.475,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 232.650,00 pari a 2.475,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile data anno 2024, semestre 2, ammette per la tipologia più confacente con l'immobile visionato "abitazioni civili", stato conservativo normale, un valore unitario al mq. minimo di € 2150,00 (duemilacentocinquanta/00) e massimo di € 2800,00 (duemilaottocento/00). (allegato "6")

Stante lo stato di fatto dell'edificio con riferimento allo stato di conservazione così come appare

evidente dalla documentazione fotografica allegata, dalla data di costruzione dell'edificio intorno agli anni 1980 come attestata il rilascio della Concessione edilizia il sottoscritto ritiene di utilizzare la valutazione "normale"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 2.475,00 = **232.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 232.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 232.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio , ufficio tecnico di Valdisotto , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate (O.M.I.) - Banca dati quotazioni 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
B	appartamento	94,00	0,00	232.650,00	232.650,00
				232.650,00 €	232.650,00 €

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: **€. 232.650,00**

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:	€. 232.650,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C

Unità immobiliare sita in Comune di VALDISOTTO, località Capitania, via Nazionale n.ro 9, piano seminterato, lato ovest, distinta catastalmente al foglio 15, mappale 386, subalterno 11, della superficie commerciale di mq. 92.00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 14 luglio 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2025, alle ore 16:00. (allegato "11").

In quella data, alla presenza della proprietà, ha preceduto in sito alla identificazione del bene con descrizione del medesimo.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Valdisotto, località Capitania, in via Nazionale n.ro 9, in seconda schiera rispetto alla Strada Statale dello Stelvio, da cui si accede per tramite di una bretella di collegamento che "serve" anche altri immobili.

Il compendio immobiliare in cui si colloca la unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica (condominio) costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato di cui:

- il piano interrato accessibile direttamente dal cortiletto interno al lotto è costituito, in particolare, da due ampi spazi ad uso box/magazzino di cui il subalterno 11 è di proprietà del debitore;
- il piano terreno con destinazione commerciale;
- il piano primo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano secondo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano terzo (mansardato) costituito da ulteriori due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali.

In questo contesto l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto 13) si colloca al piano seminterrato da un unico vano con destinazione box ed accesso diretto dal cortile condominiale per tramite di una rampa pavimentata in masselli di cemento.

Identificazione catastale (visura - allegato "10")

- foglio 15, mappale 386:

subalterno 11, C/6, Classe 1, Consistenza mq. 81,00- Rendita € 171,52

Coerenza da nord: subalterni 1, 10, cortile condominiale

Coerenze del terreno condominiale: fg. 15, mappali 1067, 1066, 524, 385, 384, 1069 e 387 (allegato "2" estratto di mappa catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

92,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.200,00
Data di conclusione della relazione:	23/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto, tecnico incaricato, ha controllato preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 c.p.c. allegati al fascicolo ed confermati nel certificato notarile redatto dal Notaio Maria Beatrice Milvio in data 28 aprile 2025.

In data 23/07/2025, il sottoscritto ha chiesto accesso alla Agenzia delle Entrate per visionare le trascrizioni. (protocollo di richiesta SO 33007/33009/3 - allegato "7")

Da tale ispezione risulta l'iscrizione di ipoteca da parte della CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. sopra richiamata.

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Iscrizione del 10/06/2025, Reg. particolare n. 685, reg. generale n. 7275

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio il giorno 22 aprile 2025 ai nn. 5069/4225

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immoobile distinto in mappa al foglio 15, mapple 386, ricade in ambito vincolato ai sensi dell'art 157 del D.Lgs 42/2004. (vedesi allegato "3 bis")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 08/11/1983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **15/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato rurale con annessa abitazione , presentata il 11/03/1981 con il n. 817/1981 di protocollo, rilasciata il 20/04/1982

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **220/1986, prot. 3441 in data 16/03/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e aumento di volumetria (allegato "3"), presentata il 27/09/1986 con il n. 3441 di protocollo, rilasciata il 07/04/2011 con il n. 131 di protocollo, agibilità del 16/03/2011.

Agibilità del 16/03/2011 allegato "4"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BC - residenziale di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 - Tessuto urbano consolidato -zone residenziali

2. BC – zone residenziali di completamento

a) Indici e parametri :

Uf: non superiore a 0,45 mq/mq

Hf: non superiore a 11,00 metri

Rc: non superiore al 30%

Sd: non inferiore al 20%

Sv: non inferiore al 30%

b) Modalità di attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione o quando indicato dalle tavole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Permesso di Costruire in sanatoria 220/1986 (allegati)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Scheda catastale del 18/01/1989 a firma del geom. Mario Praolini (allegato "11").

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDISOTTO VIA NAZIONALE 9, FRAZIONE LOCALITÀ CAPITANIA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

Unità immobiliare sita in Comune di VALDISOTTO, località Capitania, via Nazionale n.ro 9, piano seminterato, lato ovest, distinta catastalmente al foglio15, mappale 386, subalterno 11, della superficie commerciale di mq. 92.00 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 14 luglio 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2025, alle ore 16:00. (allegato "11").

In quella data, alla presenza della proprietà, ha preceduto in sito alla identificazione del bene con descrizione del medesimo.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Valdisotto, località Capitania, in via Nazionale n.ro 9, in seconda schiera rispetto alla Strada Statale dello Stelvio, da cui si accede per tramite di una bretella di collegamento che "serve" anche altri immobili.

Il compendio immobiliare in cui si colloca la unità immobiliare è composta da un corpo di fabbrica (condominio) costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato di cui:

- il piano interrato accessibile direttamente dal cortiletto interno al lotto è costituito, in particolare, da due ampi spazi ad uso box/magazzino di cui il subalterno 11 è di proprietà del debitore;
- il piano terreno con destinazione commerciale;
- il piano primo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano secondo costituito da due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali;
- il piano terzo (mansardato) costituito da ulteriori due unità immobiliari con accesso dalle scale condominiali.

In questo contesto l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (lotto 13) si colloca al piano seminterrato da un unico vano con destinazione box ed accesso diretto dal cortile condominiale per tramite di una rampa pavimentata in masselli di cemento.

Identificazione catastale (visura - allegato "10")

- foglio 15, mappale 386:

subalterno 11, C/6, Classe 1, Consistenza mq. 81,00- Rendita € 171,52

Coerenza da nord: subalterni 1, 10, cortile condominiale

Coerenze del terreno condominiale: fg. 15, mappali 1067, 1066, 524, 385, 384, 1069 e 387 (allegato "2" estratto di mappa catastale)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

buono 

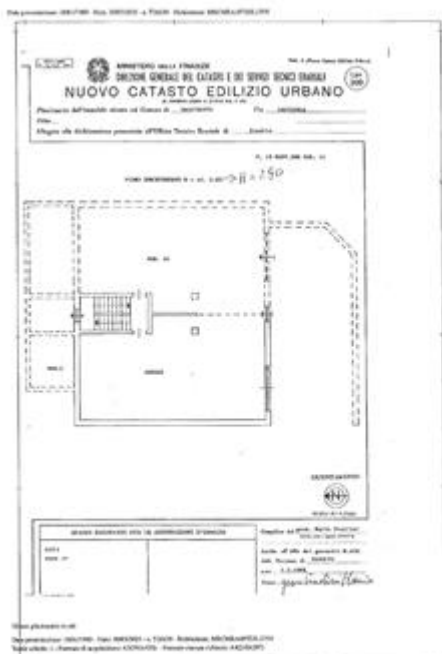
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
Unità immobiliare con destinazione autorimessa (fg. 15, mapp. 386, sub. 11)	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare - Valutazioni O.M.I.

Descrizione: Box - NORMALE

Indirizzo: Centrale - Centro Abitato

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.200,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.200,00 pari a: 1.350,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 124.200,00 pari a: 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile data anno 2024, semestre 2, ammette per la tipologia più confacente con l'immobile visionato "box", stato conservativo normale, un valore unitario al mq. minimo di € 1200,00 (milleduecento00) e massimo di € 1500,00 (millecinquecento00). (allegato "6")

Stante lo stato di fatto dell'edificio con riferimento allo stato di conservazione così come appare evidente dalla documentazione fotografica allegata, dalla data di costruzione dell'edificio intorno agli

anni 1980 come attesta il rilascio della Concessione edilizia il sottoscritto ritiene di utilizzare la valutazione "normale" .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 1.350,00 = **124.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio , ufficio tecnico di Valdisotto , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate (O.M.I.) - Banca dati quotazioni 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
C	box doppio	92,00	0,00	124.200,00	124.200,00
				124.200,00 €	124.200,00 €

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: **€. 124.200,00**

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:	€. 124.200,00

data 23/07/2025

il tecnico incaricato
Mario Marchesi