



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***


GIUDICE:

dott.ssa Francesca Palladini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mario Marchesi

CF:MRCMRA49T02L175Y

con studio in SONDRIO (SO) VIA PETRINI 14

telefono: 0342218455

fax: 0342216520

e-mail: info@marchesistudio.com

PEC: mario.marchesi@gcopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a ARDENNO Via Libertà 52/C, della superficie commerciale di **129,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare sita in Comune di Ardenno, in prossimità del centro del paese, via Libertà n.ro 52/C, è costituita da una villetta a schiera e più precisamente quella posta ad ovest di un complesso edilizio costruito in linea e composto da tre villette.

Essa è distinta catastalmente al foglio 31, mappale 1001, e più precisamente composta da due subalterni:

Il subalterno 1 della superficie commerciale di mq. 118, 60 avente destinazione "residenziale" che si sviluppa al piano primo ed al piano secondo oltre al vano destinato a centrale termica posto a piano terra;

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 12 ottobre 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 14 ottobre 2025 alle ore 20:30 essendo il debitore impegnato per lavoro fuori sede lungo la giornata (allegato "19").

In quella data, alla presenza del proprietario, ho proceduto in sito alla identificazione del medesimo ed alla visita tecnica dell'immobile al fine di poterlo descrivere con puntualità ed a redarre la documentazione fotografica.

L'immobile si trova in una posizione centrale del Comune di Ardenno in via Libertà n.ro 52/C, in una stradetta laterale che si diparte da via Libertà che dalla Strada Statale dello Stelvio "conduce" al centro del Paese.

Trattasi di una "bretella" di collegamento che serve altri edifici monofamiliari collocandosi l'immobile oggetto di perizia nella porzione finale del complesso edilizio, ad ovest.

Il compendio immobiliare è costituito da numero 3 villette a schiera monofamiliari di cui la u.i. distinta al mappale 1001 si colloca ad ovest ed ha tre lati liberi:sud, ovest e nord.

L'unità immobiliare è accessibile dalla "bretella" sopra richiamata e si sviluppa su un piano terreno con il box rivolto a sud con annesso vano destinato a centrale termica.

L'accesso al piano primo in cui si colloca un unico ampio vano destinato a soggiorno e angolo cucina ed un ampio bagno avviene sia dall'esterno con "scala scoperta" sia dall'interno per tramite dell'autorimessa.

Il piano primo è collegato con scala interna al piano secondo in cui il disimpegno consente l'accesso a tre camere ed ad un ampio bagno che si affaccia a nord.

I vani posti a piano primo e secondo sono dotati di balconi che si affacciano prevalentemente a sud ed uno anche ad ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO E SECONDO , ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1001 (catasto terreni), superficie 288, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenza da nord: mappale 660, 831, 1247, 1097 (vedesi estratto planimetrico

sotto "2")

Allegato "1"

- foglio 31 particella 1001 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura storica catasto fabbricati (Allegato "3") Visura attuale (Allegato "4")
- foglio 31 particella 1001 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 66,88 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura attuale (Allegato " 5")

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2004.

B **box doppio** a ARDENNO Via Libertà 52/C, della superficie commerciale di **42,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1001 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.676,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.676,50
Data di conclusione della relazione:	22/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si allega sotto "6" il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ardenno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto, tecnico incaricato, ha incontrato preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 c.p.c. allegati al fascicolo ed ha richiesto al debitore copia di atto di acquisto del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare risulta acquistato con atto del notaio Paolo Rapella di Morbegno in data 23/04/1999, repertorio n.ro 43453 n.ro 8495 di Raccolta, registrato a Morbegno il 3 maggio 1999 al

n.ro 685 e trascritto a Sondrio il 28 aprile 1999 a n.ro 4713 reg. gen. al n.ro 3798 reg. part. (Allegato "7").

In data 03/10/2025 si è effettuato accesso all'Agenzia delle Entrate per visionare le trascrizioni (protocollo di richiesta SO 45050/4 - Allegato "8")

Vedasi Allegato "9".

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Iscrizione del 08/10/2010, Reg. generale n.ro 11478, Reg. particolare n.ro 1770

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Iscrizione del 14/09/2018, Reg. generale n.ro 9853, Reg. particolare n.ro 1124

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
Iscrizione del 19/04/2019, Reg. generale n.ro 4445, Reg. particolare n.ro 451

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SONDRIO Rep. 216 del 03/03/2025

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 24 settembre ha ri-presentato telematicamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Ardenno la richiesta di accesso agli atti documentali riguardanti le pratiche edilizie da riferirsi all'immobile oggetto della presente perizia (allegato "10") con particolare riferimento ai Permessi di Costruire /Condomi Edilizi ed eventuale agibilità completi di tutti gli elaborati.

A seguito di comunicazione telefonica ho effettuato l'accesso al Comune di Ardenno ove ho tratto la documentazione tecnica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia originaria N. **85/1995 prot. n.ro 1664**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre villette a schiera sui terreni distinti in mappa al Comune di Ardenno, foglio 31, mappale 314, 316, 397 e 398, presentata il 04/04/1995, rilasciata il 18/07/1995 con il n. 1664 di protocollo.

La Concessione Edilizia originaria venne richiesta dai proprietari dei terreni con elaborati grafici a firma dell'arch. [REDACTED] (allegato "11").

Concessione Edilizia N. **118/1999**, per lavori di completamento opere interne relative alla c.e. originaria 85/1995, rilasciata il 07/01/2000.

Essendo stato acquistato l'immobile "in corso di costruzione" l'attuale proprietario ha richiesto "Concessione Edilizia" in data 6.8.1999 avente per oggetto il "COMPLETAMENTO OPERE INTERNE RELATIVE ALLA C.E. ORIGINARIA 85/1995" (Allegato "12"). Gli elaborati grafici rappresentano il piano terra, primo e secondo (Allegato "13").

Domanda del Certificato di Abitabilità N. **Prot. 3197 del 02/07/2004**, per lavori di riferiti alla pratica 118/1999 (Allegato "14").

Alla domanda è allegata: - dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario a firma del [REDACTED] (Allegato "15"); - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma del [REDACTED] (Allegato "16"); - ricevuta di Avvenuta Variazione Catastale; A tale domanda il Comune di Ardenno non ha dato evasione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AC/5 Aree residenziali di completamento a media densità . Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'art. 11 delle Norme del Piano delle Regole , a pagina 14, definisce che l'intervento si attua per "intervento edilizio diretto".

Gli indici sono i seguenti:

If= Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,50 mc/mq

Rc= Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq

H= altezza massima: m 11,50

Sd= Superficie scoperta e drenante: 20%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta conforme in termini generali. In termini particolari non è stato realizzato il tavolato divisorio tra l'antibagno ed il bagno esistente a piano primo. La concessione edilizia di riferimento è la n.ro 188/1999

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale rappresenta planimetricamente il divisorio sopracitato tra l'antibagno e il bagno esistente a piano primo in realtà non realizzato.

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

Scheda catastale con protocollo SO 0069558 del 11/06/2004 (Allegato "17") sulla quale è rappresentata la u.i. con destinazione RESIDENZIALE; Scheda catastale con protocollo SO 0069558 del 11/06/2004 (Allegato "18") sulla quale è rappresentata l'autorimessa;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

BENI IN ARDENNO VIA LIBERTÀ 52/C

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a ARDENNO Via Libertà 52/C, della superficie commerciale di **129,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare sita in Comune di Ardenno, in prossimità del centro del paese, via Libertà n.ro 52/C, è costituita da una villetta a schiera e più precisamente quella posta ad ovest di un complesso edilizio costruito in linea e composto da tre villette.

Essa è distinta catastalmente al foglio 31, mappale 1001, e più precisamente composta da due subalterni:

Il subalterno 1 della superficie commerciale di mq. 118, 60 avente destinazione "residenziale" che si sviluppa al piano primo ed al piano secondo oltre al vano destinato a centrale termica posto a piano terra;

Il sottoscritto, previa comunicazione telefonica con il debitore in data 12 ottobre 2025, ha concordato l'accesso ai luoghi per il giorno 14 ottobre 2025 alle ore 20:30 essendo il debitore impegnato per

lavoro fuori sede lungo la giornata (allegato "19").

In quella data, alla presenza del proprietario, ho proceduto in sito alla identificazione del medesimo ed alla visita tecnica dell'immobile al fine di poterlo descrivere con puntualità ed a redarre la documentazione fotografica.

L'immobile si trova in una posizione centrale del Comune di Ardenno in via Libertà n.ro 52/C, in una stradetta laterale che si diparte da via Libertà che dalla Strada Statale dello Stelvio "conduce" al centro del Paese.

Trattasi di una "bretella" di collegamento che serve altri edifici monofamiliari collocandosi l'immobile oggetto di perizia nella porzione finale del complesso edilizio, ad ovest.

Il compendio immobiliare è costituito da numero 3 villette a schiera monofamiliari di cui la u.i. distinta al mappale 1001 si colloca ad ovest ed ha tre lati liberi:sud, ovest e nord.

L'unità immobiliare è accessibile dalla "bretella" sopra richiamata e si sviluppa su un piano terreno con il box rivolto a sud con annesso vano destinato a centrale termica.

L'accesso al piano primo in cui si colloca un unico ampio vano destinato a soggiorno e angolo cucina ed un ampio bagno avviene sia dall'esterno con "scala scoperta" sia dall'interno per tramite dell'autorimessa.

Il piano primo è collegato con scala interna al piano secondo in cui il disimpegno consente l'accesso a tre camere ed ad un ampio bagno che si affaccia a nord.

I vani posti a piano primo e secondo sono dotati di balconi che si affacciano prevalentemente a sud ed uno anche ad ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO E SECONDO , ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1001 (catasto terreni), superficie 288, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenza da nord: mappale 660, 831, 1247, 1097 (vedesi estratto planimetrico sotto "2")
Allegato "1"
- foglio 31 particella 1001 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura storica catasto fabbricati (Allegato "3") Visura attuale (Allegato "4")
- foglio 31 particella 1001 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 66,88 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Visura attuale (Allegato " 5")



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale
municipio
scuola elementare

buono 
al di sopra della media 
buono 

supermercato buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità: buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano: buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione: ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità: buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti: ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi: ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data attuale non è recepibile alcun Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile realizzato in ferro con apertura elettrica ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in lana di vetro buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in a doppia fodera con coibentazione in cappotto esterno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in masselli in cls nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna con rivestimento in lastre di pietra buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: porta blindata realizzato in legno massello ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: video conformità: conforme buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: conformità: conforme buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: autonomo con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in autonomo conformità: conforme buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

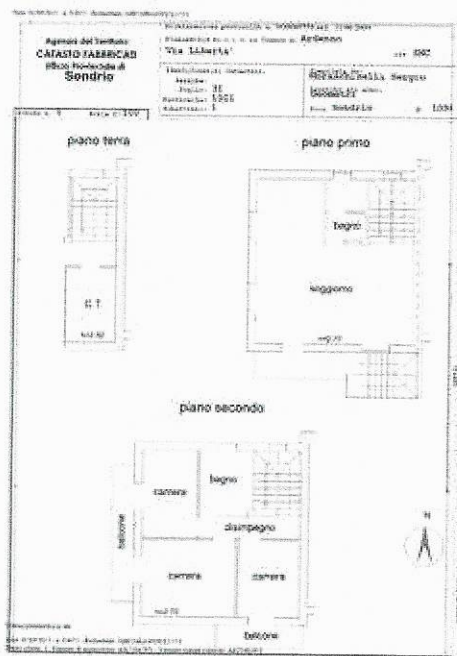
<i>balconi:</i> costruiti in misto acciaio-cemento armato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale esterne:</i> costruite in cemento armato , il servoscala è no	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in misto acciaio-cemento armato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sub. 1 - piano primo	59,20	x	100 %	=	59,20
sub. 1 - piano primo balconi	6,00	x	50 %	=	3,00
sub. 1 - piano secondo	59,20	x	100 %	=	59,20
sub. 1 - piano secondo balconi	9,80	x	50 %	=	4,90
sub 1 - piano terra centrale termica	7,48	x	40 %	=	2,99
Totale:	141,68				129,29



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile data 2024 - Semestre 2, ammette per la tipologia più confacente con l'immobile visionato "ville e villini", stato conservativo ottimo, un valore unitario al mq. minimo di € 1300,00 (milletrecento/00) e massimo di 1550,00 (millecinquecentocinquanta/00).

Stante lo stato di fatto dell'edificio con riferimento allo stato di conservazione così come appare evidente dalla documentazione fotografica allegata, il sottoscritto ritiene di utilizzare la valutazione "ottima".

(Allegato "20")

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,29 x 1.550,00 = **200.399,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese di regolarizzazione delle difformità	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 198.399,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 198.399,50**

BENI IN ARDENNO VIA LIBERTÀ 52/C

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a ARDENNO Via Libertà 52/C, della superficie commerciale di **42,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1001 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, piano: piano terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale
 municipio
 scuola elementare
 supermercato

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus
 ferrovia

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

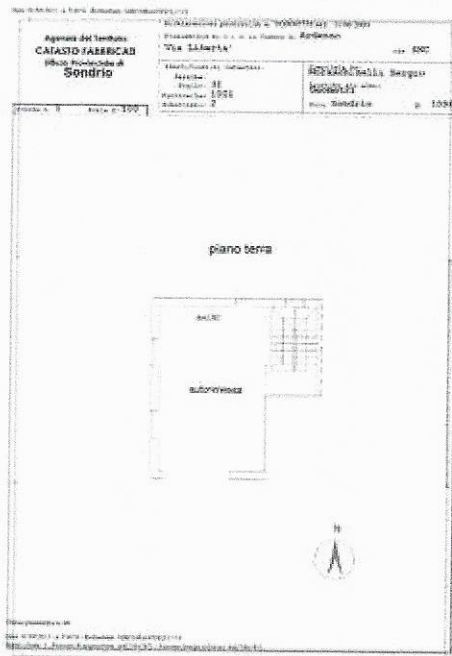
Alla data attuale non è recepbile alcun Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sub 2 - piano terra autorimessa	42,53	x	100 %	=	42,53
Totale:	42,53				42,53



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile data 2024 - Semestre 2, ammette per la tipologia più confacente con l'immobile visionato "box", stato conservativo "normale", un valore unitario al mq. minimo di € 650,00 (seicentocinquanta/00) e massimo di € 900,00 (novecento/00).

Vedesi allegato "20".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,53 x 900,00 = **38.277,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.277,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.277,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio , conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio , ufficio tecnico di Ardenno

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
	villetta a				
A	schiera laterale	129,29	0,00	198.399,50	198.399,50
B	box doppio	42,53	0,00	38.277,00	38.277,00
				236.676,50 €	236.676,50 €

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: **€ 236.676,50**

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:	€. 236.676,50

data 22/10/2025

il tecnico incaricato
Mario Marchesi