



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 38/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Morini Davide

CUSTODE:

avv. Marina Cotelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Marco Bordoni**

CF:BRDMRC82H14I8290

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

fax: 0342496081

email: marco.bordoni82@gmail.com

PEC: marco.bordoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2025

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **113,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villino a schiera edificato in forza di Concessione Edilizia n. 13/1996, sviluppato su tre piani fuori terra. Il piano terra risulta composto da atrio d'ingresso, servizio igienico e locale adibito a zona giorno. Il piano primo è articolato in due camere da letto e un locale bagno, mentre il piano secondo è costituito da un unico vano destinato a sottotetto, privo dei requisiti di abitabilità. Completa il compendio immobiliare l'area scoperta di pertinenza esclusiva, sviluppata sui quattro lati del fabbricato, nonché un'autorimessa posta al piano interrato e n. 2 posti auto scoperti pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 555 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)  
Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550 ,545, 533, 530, 143.
- foglio 19 particella 544-550-555 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 315 mq, indirizzo catastale: VIA ENZIO VANONI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)  
Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550 ,545, 533, 530, 143.  
Le particelle 544-550, costituenti la predetta area urbana, derivano dal Frazionamento del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998 n. 2077.1/1998

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.

**B** box singolo a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di box singolo pertinenziale all'abitazione principale. L'accesso avviene dal piazzale comune antistante particella 545.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 555 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)

Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550, 545, 548, 533.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

**C** posto auto a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di posti auto esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 546 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)

Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 545 e 511.

Immobile costruito nel 1996.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>156,03 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.387,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.385,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/12/2025</b>

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

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

alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e dalla propria famiglia. Il sopralluogo è stato condotto il giorno mercoledì 29 ottobre 2025.

## 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** attiva, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. rep. 112898/21986 di repertorio, iscritta il 21/01/2009 a Sondrio ai nn. rg. 908 - rp. 77, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 563 di repertorio, trascritta il 24/06/2025 a Sondrio ai nn. rg. 7953 - rp. 6638, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **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 18/09/1998 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. rep. 23401 di repertorio, trascritto il 07/10/1998 a Sondrio ai nn. rg. 11000 - rp. 9184

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **13/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI, presentata il 25/09/1995.

Il titolo è riferito solamente a originarie particelle censite al foglio 19 mappali 160-404 poi oggetto di frazionamento e tipo mappale a seguito dell'edificazione dei fabbricati..

Non è stata reperito il certificato di agibilità

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 16 del 19/06/2013, l'immobile ricade in zona AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO 1 (art. 17 delle NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici:

vedasi art. 17 delle NTA (allegato 6 alla presente relazione).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta presente presso l'archivio catastale la planimetria dell'abitazione particella 555 sub. 1

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DOCFA PER PLANIMETRIA MANCANTE: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a 555/1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'atto di pignoramento immobiliare, e la sua relativa nota di trascrizione, richiamano tra i beni la particella 551 subalterno 1. A pagina 4 dell'atto di pignoramento, con riferimento all'unità area urbana censita alle particella 544-550-555/3 (graffati), viene testualmente indicato: "- mappali 544-550-555/3 (graffati), Via Senatore Ezio Vanoni snc, area urbana di mq. 315, P.T; - corte esclusiva al mappale 551/1". A parere del sottoscritto tale indicazione è da ritenersi errata in quanto la predetta area urbana (544-550-555/3) è corte esclusiva della particella principale oggetto di pignoramento, ovvero il mappale 555/1 (abitazione) il tutto come riscontrabile anche dall'elaborato planimetrico (vedasi allegato 2). Diversamente la particella mappale 551, di proprietà di soggetti terzi, risulta ubicata in altro luogo rispetto ai beni oggetto della presente

procedura esecutiva come evidenziato sull'estratto di mappa allegato (vedasi allegato n. 2)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **113,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villino a schiera edificato in forza di Concessione Edilizia n. 13/1996, sviluppato su tre piani fuori terra. Il piano terra risulta composto da atrio d'ingresso, servizio igienico e locale adibito a zona giorno. Il piano primo è articolato in due camere da letto e un locale bagno, mentre il piano secondo è costituito da un unico vano destinato a sottotetto, privo dei requisiti di abitabilità. Completa il compendio immobiliare l'area scoperta di pertinenza esclusiva, sviluppata sui quattro lati del fabbricato, nonché un'autorimessa posta al piano interrato e n. 2 posti auto scoperti pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 555 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)  
Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550 ,545, 533, 530, 143.
- foglio 19 particella 544-550-555 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 315 mq, indirizzo catastale: VIA ENZIO VANONI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)  
Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550 ,545, 533, 530, 143.  
Le particelle 544-550, costituenti la predetta area urbana, derivano dal Frazionamento del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998 n. 2077.1/1998

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1996.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio a 7 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTOFOTO - CASTIONE ANDEVENNO VIA VANONI

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Castione Andevenno (SO), in via Vanoni, e distano circa 7 km dal capoluogo Sondrio. Il territorio comunale si sviluppa in parte in area di fondovalle, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e di servizio, e in parte in aree di versante nelle quali si riscontra una prevalente destinazione residenziale alternata ad aree verdi a uso agricolo, principalmente adibite a coltivazioni vitivinicole.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene principale è un villino a schiera e le sue relative pertinenze, realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 13/1996, sviluppato su tre piani fuori terra e caratterizzato da una struttura semplice in muratura tipica degli anni '90 e da una copertura in legno. Il piano terra risulta composto da atrio d'ingresso, servizio igienico e locale destinato a soggiorno/zona giorno. Il piano primo è articolato in due camere da letto e un locale bagno. Il piano secondo è costituito da un unico vano ad uso sottotetto, privo dei requisiti di abitabilità. Completa la proprietà un'area scoperta di pertinenza esclusiva, un box singolo (corpo b) e posti auto esterni (corpo c).

Le finiture interne sono di tipo civile. In particolare, i pavimenti del piano terra e del piano primo sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre il piano sottotetto presenta pavimentazione in legno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; nei locali di servizio sono presenti rivestimenti in ceramica. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno tamburato; l'accesso

all'unità avviene tramite portoncino in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completi di elementi oscuranti.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, realizzato sottotraccia mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore di calore alimentato a gasolio e distribuzione mediante corpi scaldanti del tipo radiatori; nel giardino è presente cisterna interrata per lo stoccaggio del combustibile. Il collegamento verticale tra i piani è garantito da scala interna in legno. Il locale sottotetto, pur non possedendo i requisiti di abitabilità, risulta di fatto utilizzato come camera da letto.

Nel complesso il fabbricato necessita qualche intervento manutentivo, sia per quanto riguarda l'area esterna che l'immobile.

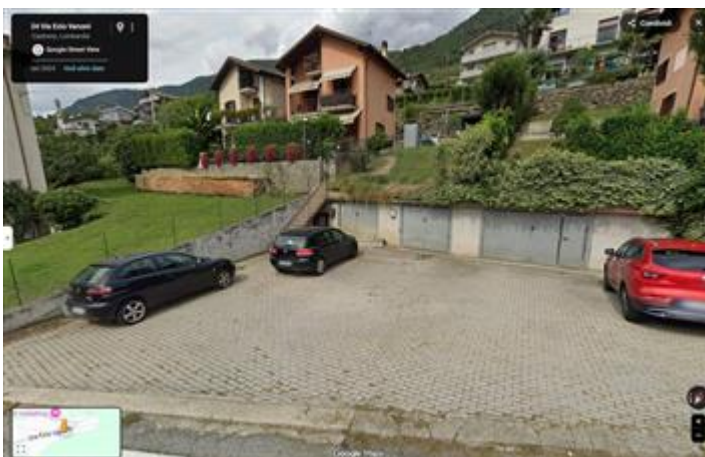
A seguito delle verifiche condotte l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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
555.1_ABITAZIONE (PIANO TERRA)		42,92	x	100 %	=	42,92
555.1_ABITAZIONE (PIANO PRIMO)		42,92	x	100 %	=	42,92
555.1_ABITAZIONE (PIANO SOTTOTETTO)		42,92	x	35 %	=	15,02
555.1_PORTICO (PIANO TERRA)		3,55	x	35 %	=	1,24
555.1_BALCONI (PIANO PRIMO)		8,50	x	25 %	=	2,13
555.1_BALCONE (PIANO SOTTOTETTO)		2,00	x	25 %	=	0,50
555.3-544-550_GIARDINO (AREA URBANA DI 315 MQ)		25,00	x	10 %	=	2,50
555.3-544-550_GIARDINO (AREA URBANA DI 315 MQ)		290,00	x	2 %	=	5,80
<b>Totale:</b>		<b>457,81</b>				<b>113,03</b>



F.1\_VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO PARTICELLA 555 E DELLE AREE ANTISTANTI



F.2\_VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO PARTICELLA 555



F.3\_VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO PARTICELLA 555



F.4\_VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO PARTICELLA 555

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: VILLA BIFAMILIARIE IN POSIZIONE DOMINANTE E SOLEGGIATA CON GIARDINO, SU QUATTRO PIANI COMPRESA AUTORIMESSA

Indirizzo: Via Grigioni, 4

Superfici principali e secondarie: 404

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 1.113,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: VILLA INDIPENDENTE SU DUE PIANI

Indirizzo: Via Ezio Vanoni

Superfici principali e secondarie: 485

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 865,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI SONDRIO (30/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: ITERROGAZIONE RIFERITA AL PRIMO SEMESTRE 2025 - ZONA CENTRALE DI CASTIONE ANDEVENNO - VILLE E VILLINI NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI SONDRIO (30/06/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: ITERROGAZIONE RIFERITA AL PRIMO SEMESTRE 2025 - ZONA CENTRALE DI CASTIONE ANDEVENNO - VILLE E VILLINI IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

**1) Esame della documentazione agli atti:**

analisi dei documenti agli atti della procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, certificazione notarile, visure catastali, planimetrie, certificazioni urbanistiche e documentazione tecnica relativa all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari.

**2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate:**

richiesta di verifica all'AdE dell'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni necessarie a valutare eventuali vincoli economici e diritti reali gravanti sull'immobile.

**3) Accesso agli atti:**

consultazione e acquisizione presso l'ufficio tecnico del Comune di Castione Andevenno della copia dei titoli autorizzativi per verificare la regolarità urbanistica e l'esatta consistenza dell'immobile.

**4) Sopralluogo presso le unità immobiliari:**

visita diretta all'immobile per rilevare lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati eseguiti rilievi metrici, misurazioni delle superfici e documentazione fotografica dei locali interni ed esterni, al fine di supportare la valutazione quantitativa e qualitativa dell'immobile.

**5) Ricerche ipocatastali:**

consultazione degli archivi catastali e ipotecari per verificare la titolarità, la presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, al fine di definire lo stato di diritto e i possibili vincoli alla libera disponibilità del bene.

**6) Redazione della valutazione:**

Elaborazione dei dati raccolti attraverso le fasi precedenti, applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato e nella prospettiva di vendita forzata.

**Alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni/beni comuni non censibili tra i quali la particella 545 censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. e trattasi di piazzale esterno dal quale si accede alle unità immobiliari, particelle 533 e 548 B.C.N.C. quali scala di accesso ai fabbricati particelle 530 (non oggetto del pignoramento immobiliare) e particella 555 (oggetto del pignoramento immobiliare).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,03 x 1.250,00 = **141.287,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.287,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.287,50**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di box singolo pertinenziale all'abitazione principale. L'accesso avviene dal piazzale comune antistante particella 545.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 555 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)  
Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 144, 145, 554, 544, 550, 545, 548, 533.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio a 7 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTOFOTO - CASTIONE ANDEVENNO VIA VANONI

SERVIZI

asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Castione Andevenno (SO), in via Vanoni, e distano circa 7 km dal capoluogo Sondrio. Il territorio comunale si sviluppa in parte in area di fondovalle, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e di servizio, e in parte in aree di versante nelle quali si riscontra una prevalente destinazione residenziale alternata ad aree verdi a uso agricolo, principalmente adibite a coltivazioni vitivinicole.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di box auto interrato di pertinenza del fabbricato particella 555 sub. 1 e allo stesso non direttamente collegato. L'accesso avviene da un portone basculante tradizionale, all'interno è presente l'impianto elettrico. Per accedere al box occorre transitare sulla particella 545, non oggetto di pignoramento, e bene comune non censibile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
555.2_AUTORIMESSA (PIANO TERRA)		18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>		<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI SONDRIO (30/06/2025)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

Note: ITERROGAZIONE RIFERITA AL PRIMO SEMESTRE 2025 - ZONA CENTRALE DI CASTIONE ANDEVENNO -BOX IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

**1) Esame della documentazione agli atti:**

analisi dei documenti agli atti della procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, certificazione notarile, visure catastali, planimetrie, certificazioni urbanistiche e documentazione tecnica relativa all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari.

**2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate:**

richiesta di verifica all'AdE dell'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni necessarie a valutare eventuali vincoli economici e diritti reali gravanti sull'immobile.

**3) Accesso agli atti:**

consultazione e acquisizione presso l'ufficio tecnico del Comune di Castione Andevenno della copia dei titoli autorizzativi per verificare la regolarità urbanistica e l'esatta consistenza dell'immobile.

**4) Sopralluogo presso le unità immobiliari:**

visita diretta all'immobile per rilevare lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati eseguiti rilievi metrici, misurazioni delle superfici e documentazione fotografica dei locali interni ed esterni, al fine di supportare la valutazione quantitativa e qualitativa dell'immobile.

**5) Ricerche ipocatastali:**

consultazione degli archivi catastali e ipotecari per verificare la titolarità, la presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, al fine di definire lo stato di diritto e i possibili vincoli alla libera disponibilità del bene.

**6) Redazione della valutazione:**

Elaborazione dei dati raccolti attraverso le fasi precedenti, applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato e nella prospettiva di vendita forzata.

**Alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni/beni comuni non censibili tra i quali la particella 545 censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. e trattasi di piazzale esterno dal quale si accede alle unità immobiliari, particelle 533 e 548 B.C.N.C. quali scala di accesso ai fabbricati particelle 530 (non oggetto del pignoramento immobiliare) e particella 555 (oggetto del pignoramento immobiliare).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.200,00**

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a CASTIONE ANDEVENNO VIA SENATORE EZIO VANONI 1583/B, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) trattasi di posti auto esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 546 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO VANONI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2000 Pratica n. 15654 in atti dal 22/01/2000 COSTITUZIONE (n. 123.1/2000)  
Coerenze: dell'intero da nord in senso orario: particelle 545 e 511.

Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio a 7 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ORTOFOTO - CASTIONE ANDEVENNO VIA VANONI

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Castione Andevenno (SO), in via Vanoni, e distano circa 7 km dal capoluogo Sondrio. Il territorio comunale si sviluppa in parte in area di fondovalle, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e di servizio, e in parte in aree di versante nelle quali si riscontra una prevalente destinazione residenziale alternata ad aree verdi a uso agricolo, principalmente adibite a coltivazioni vitivinicole.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di posti auto esterni di pertinenza del fabbricato particella 555 sub. 1. Per accedervi occorre transitare sulla particella 545, non oggetto di pignoramento, e bene comune non censibile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
546_POSTI AUTO ESTERNI	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI SONDRIO (30/06/2025)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

Note: ITERROGAZIONE RIFERITA AL PRIMO SEMESTRE 2025 - ZONA CENTRALE DI CASTIONE ANDEVENNO -BOX IN NORMALE STATO DI CONSERVAZIONE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

#### 1) Esame della documentazione agli atti:

analisi dei documenti agli atti della procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, certificazione notarile, visure catastali, planimetrie, certificazioni urbanistiche e documentazione tecnica relativa all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari.

#### 2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate:

richiesta di verifica all'AdE dell'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni necessarie a valutare eventuali vincoli economici e diritti reali gravanti sull'immobile.

#### 3) Accesso agli atti:

consultazione e acquisizione presso l'ufficio tecnico del Comune di Castione Andevenno della copia dei titoli autorizzativi per verificare la regolarità urbanistica e l'esatta consistenza dell'immobile.

#### 4) Sopralluogo presso le unità immobiliari:

visita diretta all'immobile per rilevare lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati eseguiti rilievi metrici, misurazioni delle superfici e documentazione fotografica dei locali interni ed esterni, al fine di supportare la valutazione quantitativa e qualitativa dell'immobile.

**5) Ricerche ipocatastali:**

consultazione degli archivi catastali e ipotecari per verificare la titolarità, la presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, al fine di definire lo stato di diritto e i possibili vincoli alla libera disponibilità del bene.

**6) Redazione della valutazione:**

Elaborazione dei dati raccolti attraverso le fasi precedenti, applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato e nella prospettiva di vendita forzata.

**Alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni/beni comuni non censibili tra i quali la particella 545 censita al N.C.E.U. come B.C.N.C. e trattasi di piazzale esterno dal quale si accede alle unità immobiliari, particelle 533 e 548 B.C.N.C. quali scala di accesso ai fabbricati particelle 530 (non oggetto del pignoramento immobiliare) e particella 555 (oggetto del pignoramento immobiliare).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 300,00 = **7.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione del bene in esame è stata eseguita adottando il criterio del valore di mercato, inteso quale prezzo più probabile al quale l'immobile potrebbe essere venduto alla data della stima, in un regime di libera contrattazione. Ai fini estimativi è stato applicato il metodo comparativo diretto, nella forma monoparametrica, basato sull'utilizzo del prezzo medio unitario di mercato espresso in €/mq, desunto dall'analisi dei valori correnti per immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali e di ubicazione, riferiti alla medesima zona di mercato. Il prezzo unitario medio adottato tiene conto delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, lo stato manutentivo, il livello delle finiture e il contesto territoriale di riferimento. Eventuali differenze riscontrabili rispetto ai beni assunti a confronto sono ritenute compensate dall'utilizzo del valore medio di mercato.

Il valore dell'immobile è stato pertanto determinato mediante l'applicazione del prezzo medio unitario alla superficie commerciale complessiva, secondo la seguente relazione:

$$V = Pm \times Sc$$

dove:

V = rappresenta il valore di mercato del bene;

Pm = il prezzo medio unitario di mercato (€/mq);

Sc = la superficie commerciale dell'immobile.

Il valore così determinato deve intendersi riferito allo stato di fatto e di diritto dell'immobile alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Castione Andevenno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio

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	villetta a schiera laterale	113,03	0,00	141.287,50	141.287,50
B	box singolo	18,00	0,00	16.200,00	16.200,00
C	posto auto	25,00	0,00	7.500,00	7.500,00
				<b>164.987,50 €</b>	<b>164.987,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 164.387,50**

### 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: **€. 2,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 164.385,00**

data 21/12/2025

il tecnico incaricato  
geom. Marco Bordoni