



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**40/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Francesca Palladini

CUSTODE:

Avv. Roberta Cerati

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/01/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Gianluigi Giudice**

CF:GDCGLG65M04L175N

con studio in LOVERO VALTELLINO (SO) via Roma n. 15

telefono: 0342775703

fax: 0342775703

email: giudice.gianluigi@gmail.com

PEC: gianluigi.giudice@geopec.it

tecnico incaricato: Gianluigi Giudice

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

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

**A** appartamento a CHIAVENNA via Volta 28, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento in buone condizioni con finiture medie composto da atrio, soggiorno e cucina, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio. Sono presenti 4 terrazzi di proprietà sui lati dell'immobile. Le finiture sono nella media con pavimenti in piastrelle e pavimentazione in moquette nel soggiorno. Il bagno è di nuova realizzazione completo di tutti gli accessori compreso la doccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica servita da servoscala, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 395 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via volta 28, piano: terzo, intestato a derivante da sub.

Coerenze: mappale 395-mappale 395-scale condominiali - altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2022.

**B** box singolo a CHIAVENNA via Volta 28 per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

autorimessa interrata con porta basculante in ferro servita da corsello di manovra comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sottostrada, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 395 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via volta, piano: interrato, intestato a

Coerenze: mapp. 395-mapp. 395- corsello comune -sub. 20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1972.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/01/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.  
L'occupante dell'appartamento è anche colui che paga in modo rateale le spese condominiali

### 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: *Nessuna.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/12/2009 a firma di Notaio Franco Rosati ai nn. 10166/2488 di repertorio, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280245.

Importo capitale: 186830.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/01/2026 a firma di pubblico ufficiale Roma ai nn. 302/10516 di repertorio, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da Ruolo pubblico.

Importo capitale: 106077,64

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/07/2016 a firma di Pubblico ufficiale Sondrio ai nn. 880 di repertorio, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35000.

Importo capitale: 24006,31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuna.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



pignoramento immobiliare , stipulata il 22/05/2025 a firma di pubblico ufficiale sondrio ai nn. 523 di repertorio, trascritta il 30/06/2025 a sondrio ai nn. 6831, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.433,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.562,04

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2009), con atto stipulato il 04/12/2009 a firma di Notaio Franco Rosati ai nn. 10165/2487 di repertorio, trascritto il 10/12/2009 a Sondrio ai nn. 11263

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/1980 fino al 04/12/2009), con atto stipulato il 08/03/1980 a firma di Notaio Nicola Tursi ai nn. 8188 di repertorio, trascritto il 14/03/1980 a Sondrio ai nn. 2072

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Scia in Sanatoria N. 173/2022, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di diversa distribuzione dei tavolati interni, presentata il 28/07/2002 con il n. 173/2022 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

È in fase istruttoria

Licenza di costruzione N. 72/1971 e successive varianti, intestata a Condominio \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazioni e negozi in via Volta, rilasciata il 20/10/1971

Licenza di costruzione N. 2/72 e successive varianti, intestata a Condominio \_\_\_\_\_ per lavori di modifica al progetto 72/1971, rilasciata il 25/01/1972

Denuncia inizio attività N. 236/1996, intestata a Condominio \_\_\_\_\_ , per lavori di rifacimento copertura tetto , presentata il 22/10/1996

Permesso di costruire N. 78/2004, intestata a Condominio \_\_\_\_\_ per lavori di rifacimento e impermeabilizzazione e pavimentazione della soletta antistante all'ingresso del condominio/copertura dei locali di deposito. , rilasciata il 29/04/2004

Autorizzazione edilizia N. 184/1997, intestata a Condominio \_\_\_\_\_ per lavori di Tinteggiatura facciate e recinzione, delimitazione parcheggi , presentata il 17/10/1997



SCIA N. 83/2022, intestata a Condominio \_\_\_\_\_, per lavori di Sanatoria dell'intervento autorizzato con licenza di costruzione n. 72/20.10.1971 e Variante Piano Mansarda del 01.03.1972 - Condominio \_\_\_\_\_ presentata il 12/04/2022

CILAS N. 246/2022, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di CILAS: riqualificazione energetica mediante coibentazione a cappotto pareti esterne, rifacimento tetto con isolamento, adeguamento impianto elettrico e termico con posa di n.6 pannelli solari. E sostituzione di serramenti di alcuni appartamenti e di \_\_\_\_\_, presentata il 22/11/2002

Agibilità N. 10/73, intestata a Condomini \_\_\_\_\_, agibilità del 10/07/1973 con il n. 10/73 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona tessuti residenziali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SCIA n. 173/2022 in fase istruttoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Controllare in Comune la mancanza della documentazione per la chiusura della pratica Scia essendo ancora aperta: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a fg. 15 mappale 395 sub. 32

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIAVENNA VIA VOLTA 28

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIAVENNA via Volta 28, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà



- 500/1000 di piena proprietà

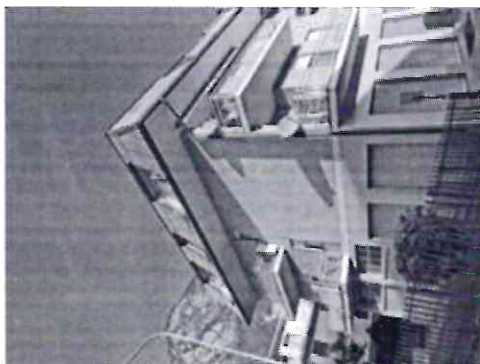
Appartamento in buone condizioni con finiture medie composto da atrio, soggiorno e cucina, 3 camere, bagno e piccolo ripostiglio. Sono presenti 4 terrazzi di proprietà sui lati dell'immobile. Le finiture sono nella media con pavimenti in piastrelle e pavimentazione in moquette nel soggiorno. Il bagno è di nuova realizzazione completo di tutti gli accessori compreso la doccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala unica servita da servoscala, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 395 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani. rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via volta 28, piano: terzo, intestato derivante da sub.

Coerenze: mappale 395-mappale 395-scale condominiali - altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2022.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S.Moritz- Madesimo ad 1 ora ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

centro commerciale

ospedale

scuola media inferiore



vigili del fuoco	adeguata	★★★★★★★★★★
scuola elementare	adeguata	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	adeguata	★★★★★★★★★★
centro sportivo	adeguata	★★★★★★★★★★
biblioteca	adeguata	★★★★★★★★★★
farmacie	adeguata	★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt.	adeguata	★★★★★★★★★★
autobus distante 300 mt	adeguata	★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dal sito di ricerca CENED non risulta esserci nessuna attestazione prestazione energetica relativa all'immobile

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	113,32	x	100 %	=	113,32
terrazzi	15,60	x	30 %	=	4,68
<b>Totale:</b>	<b>128,92</b>				<b>118,00</b>



## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/04/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 81/2013

Descrizione: Appartamento a piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi., 1

Indirizzo: Via Alessandro Volta, 39 C Chiavenna, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 144.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 81/2013

Descrizione: Appartamento a piano terzo composto da soggiorno, cucina, camera e bagno; quota di 1/3 di locale ad uso crotto (cantina) posto a piano primo di palazzina di datata realizzazione, 24 mq., 2

Indirizzo: Via San Giovanni, 39 Chiavenna, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.771,87 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/05/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2016

Descrizione: appartamento composto da salotto, cucina (senza aperture), bagno (senza aperture), corridoio, due camere e cantina non pavimentata al piano interrato, 1

Indirizzo: via Tognoni 32 Chiavenna, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.251,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 23.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 328.00 m  
Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 09/11/2021  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/2017

Descrizione: Appartamento al piano secondo, della superficie commerciale di 105,00 mq., composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, balcone e ripostiglio in corpo staccato, cui si accede da corridoio a piano terra e scala comune con altre unità immobiliari. , 1

Indirizzo: Via Carducci, 1 Chiavenna, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 72.540,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 27.717,19 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 366.00 m  
Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 06/12/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 16/2015

Descrizione: LOTTO UNICO In Comune di Chiavenna (SO), Via al Portone Vecchio n. 4 Intera e piena proprietà Appartamento al piano secondo composto, secondo le risultanze catastali da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, servizio, quattro camere e due balconi, distinta al locale Catasto Fabbricati a: F. 17 mapp. 184 sub. 8, P. 2, A/3, cl. 3, consistenza 7 vani, Rendita € 397,67 Coerenze: Da nord in senso orario ; mappali 993,997,184, strada comunale. Si precisa che l'immobile risulta occupato dall'esecutato. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Della Nave Erio, allegata agli atti della procedura. RIFERIMENTI URBANISTICI Ai fini urbanistici si riporta il seguente periodo della relazione di stima del tecnico incaricato geom. "Pratiche edilizie: Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 14/1963 per lavori di Costruzione fabbricato in sostituzione rustico da demolire, rilasciata il 06/02/1963 con il n. 14/1963 di protocollo, agibilità del 10/12/1963 con il n. 350/63 di Protocollo. Permesso di Costruire N. 166/2005 per lavori di Ritinteggiatura facciate, rilasciata il 20/09/2005. Non è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'unità immobiliare in quanto non è stato possibile effettuare sopralluogo interno all'unità; si rileva comunque la corrispondenza degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi alla planimetria catastale recuperata.", 1

Indirizzo: via al Portone Vecchio n. 4 Chiavenna, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 138.160,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 77.715,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 423.00 m  
Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 6



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 124/2015

Descrizione: Appartamento, posto a piano secondo, composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni, cantina a piano terra con accesso dal box identificato con il sub. 2, due ampi balconi ed un piccolo balcone coperto; Box singolo, mq. 32., 1

Indirizzo: Viale Roma Chiavenna, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 176.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 99.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 453.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

immobile superficie mq. 112,40 terrazzi mq. 15.60 \* 0.30= 5.60 Totale mq. 118 \*1500 €/mq= 177.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **177.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.000,00**

BENI IN CHIAVENNA VIA VOLTA 28

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CHIAVENNA via Volta 28 per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà (

autorimessa interrata con porta basculante in ferro servita da corsello di manovra comune

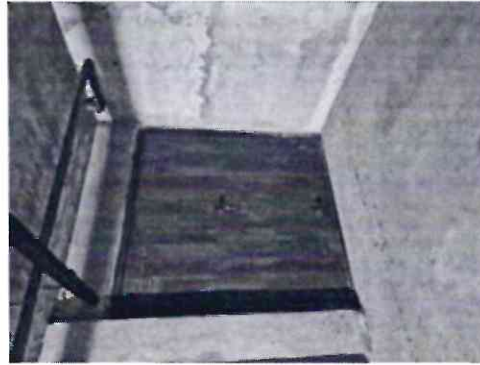
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sottostrada , scala unica .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 395 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 21 ma. rendita 32.54 Euro, indirizzo catastale: via volta, piano: interrato, intestato a

Coerenze: mapp. 395-mapp. 395- corsello comune -sub. 20

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S.Moritz- Madesimo ad 1 ora ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt.	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 mt	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	alla portata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è obbligo avere la certificazione energetica

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



	21,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

19 mq. \* 650 €/mq = 12350 euro

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.350,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.350,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'autorimessa è in normali condizioni di manutenzione e la valutazione è stata eseguita adottando i valori delle ultime vendite eseguite e dei valori Omi dell'agenzia delle entrate adottando un valore di euro 650 al mq.

L'appartamento è nelle normali condizioni di manutenzione trattasi di appartamento all'ultimo piano abitabile, e la valutazione è stata eseguita adottando i valori delle ultime vendite eseguite e dei valori Omi dell'agenzia delle entrate adottando un valore di euro 1500 al mq.

La scala condominiale di accesso all'appartamento è dotata di servo scala per Handicappati

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Chiavenna, agenzie: Chiavenna, osservatori del mercato immobiliare Omi



## 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	118,00	0,00	177.000,00	177.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	12.350,00	12.350,00
				<b>189.350,00 €</b>	<b>189.350,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni devono essere venduti in blocco in quanto l'appartamento è stato valutato anche tenendo in considerazione dell'autorimessa al piano interrato che offre un valore aggiunto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.350,00**

## 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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.562,04**

Arrotondamento del valore finale: **€. 787,96**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

data 09/01/2026

il tecnico incaricato



Gianluigi Giudice

