



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO I GIARDINI DEL SOLE 2

DEBITORE:
OMISSIS OMISSIS

GIUDICE:
DOTT. CARLO CAMNASIO

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mauro Baggini

CF: BGGMRA72S23I829B
con studio in SONDRIO (SO) VIA COLONNELLO ALESSI, 15
telefono: 0342215756
fax: 0342215756
email: mauro@bagginiprogettazioni.it
PEC: mauro.baggini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDALO via Stelvio 70, frazione Mondadizza, della superficie commerciale di **39,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)
Appartamento composto da monolocale, disimpegno, bagno e area di pertinenza a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 1253 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA STELVIO MONDADIZZA n. SNC , piano: terra, intestato a OMISSIS
da nord in senso orario: aderenza atra u.i.u., affaccio, affaccio, scala comune b.c.n.c. sub. 1 e atrio comune b.c.n.c. sub 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B cantina a SONDALO via Stelvio 70, frazione Mondadizza, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)
Trattasi di cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,91. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 1255 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 2,32 Euro, indirizzo catastale: VIA STELVIO MONDADIZZA n. SNC, piano: interrato, intestato a Omissis
Coerenze: In senso orario da nord: disimpegno comune b.c.n.c sub. 6, aderenza altra u.i.u., aderenza altra u.i.u; aderenza altra u.i.u

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C posto auto a SONDALO via Stelvio 70, frazione Mondadizza, della superficie commerciale di **4,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)
Trattasi di posto auto scoperto posto al piano terra.

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

- foglio 58 particella 1219 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 11 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: VIA STELVIO MONDADIZZA n. SNC, piano: terra , intestato a Omissis
Coerenze: in senso orario da nord: B.c.n.c sub. 1, aderenza altra u.i.u. sub. 27 corte; mapp. 1253; pubblica via
unità accatastata con categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte) di fatto posto auto scoperto con categoria catastale corretta C/6.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.624,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 16/09/2025 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria.

Si precisa che al sopralluogo l'immobile appariva non abitato da vario tempo.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/02/2025 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 177 di repertorio, trascritta il 17/03/2025 a Sondrio ai nn. 2700/3282, a favore di CONDOMINIO I GIARDINI DEL SOLE 2, contro Omissis

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.405,00
Millesimi condominiali:	vedi note

Ulteriori avvertenze:

N.B. Trattasi di super condominio:

millesimi riferiti al solo appartamento per le spese generali del fabbricato F = 109,287

millesimi riferiti alla sola cantina per le spese generali del fabbricato G = 1,573

millesimi per spese generali parti comuni dell'intero complesso dell'appartamento = 25,628,

millesimi per spese generali parti comuni dell'intero complesso della cantina = 0,399,

millesimi per spese generali parti comuni dell'intero complesso del posto auto = 1,486,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobile di nuova costruzione

Costituzione del 18/09/2006 dalla società PARMA IMMOBILIARE S.R.L.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2008), con atto stipulato il 29/04/2008 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. 102674/33441 di repertorio, trascritto il 12/05/2008 a Sondrio ai nn. 5806/4646.

Immobile acquistato a nuovo

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che né la cantina (mappale 1255, subalterno 30), né il posto auto (mappale 1219, subalterno 28) sono stati indicati nelle domande di rilascio dell'agibilità. In particolare, nella richiesta presentata in data 20/03/2006, si fa esclusivo riferimento ai posti auto relativi al mappale 1219, subalterni dal n. 1 al n. 26, senza alcuna menzione del subalterno 28.

Anche nella successiva richiesta presentata in data 19/03/2009 si precisa che la porzione interrata del fabbricato, insistente sul mappale 1255, risultava ancora in fase di completamento, confermando l'assenza di una dichiarazione di agibilità relativa alla cantina (subalterno 30).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **19/02**, intestata a PARMA IMMOBILIARE S.R.L., per lavori di costruzione



fabbricati ad uso civile, rilasciata il 14/05/2002.

Il titolo è riferito solamente a 3 fabbricati A-B-C

Concessione edilizia N. **55/02**, intestata a PARMA IMMOBILIARE S.R.L., per lavori di 1a variante per la costruzione del complesso residenziale in località Mondadizza, rilasciata il 26/07/2004 con il n. 14/10/2002 di protocollo

Concessione edilizia N. **05/03**, intestata a PARMA IMMOBILIARE S.R.L., per lavori di 2 variante 19/02 per la costruzione di 5 fabbricati A-B-C-D-E , rilasciata il 14/04/2003

Permesso di costruire N. **87/03**, intestata a PARMA IMMOBILIARE S.R.L., per lavori di 3 variante per la costruzione del complesso residenziale in località Mondadizza, presentata il 10/10/2003 con il n. 12488 di protocollo, rilasciata il 26/07/2004.

Il titolo è riferito solamente a alla costruzione dei fabbricato al mapp. 1253 (appartamento) e al mapp. 1255 (cantina)

Denuncia di inizio attività N. **00/06**, intestata a PARMA IMMOBILIARE S.R.L., per lavori di lievi modifiche al permesso di costruire 3 variante n. 87/03 pratica edilizia n. 17/02, presentata il 13/06/2006 con il n. 6998 di protocollo, agibilità del 19/05/2009 con il n. 4916 di protocollo.

Agibilità (per silenzio assenso) riferita all'appartamento, la porzione interrata del fabbricato al mapp. 1255 relativo alla cantina è esclusa in quanto in fase di completamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato - tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dall'esame comparativo tra progetto/stato dei luoghi/catasto emerge una lieve differenza (non pregiudizievole): il posto auto presenta un orientamento diverso da quello riportato nell'elaborato grafico allegato alla Dichiarazione di Inizio Attività (prot. n. 6998 del 13/06/2006), pur essendo mantenuta la medesima collocazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa, che l'unità risulta attualmente censita in categoria catastale C/7 (tettoie chiuse o aperte), classificazione che non risulta conforme alla reale destinazione d'uso dell'immobile, trattandosi di un posto auto scoperto. La corretta categoria catastale, pertanto, è C/6 (rimesse o autorimesse).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa compreso diritti di deposito : €500,00



Questa situazione è riferita solamente a posto auto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SONDALO VIA STELVIO 70, FRAZIONE MONDADIZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDALO via Stelvio 70, frazione Mondadizza, della superficie commerciale di **39,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)

Appartamento composto da monolocale, disimpegno, bagno e area di pertinenza a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 1253 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA STELVIO MONDADIZZA n. SNC , piano: terra, intestato a OMISSIS
da nord in senso orario: aderenza atra u.i.u., affaccio, affaccio, scala comune b.c.n.c. sub. 1 e atrio comune b.c.n.c. sub 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio a 16 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆



scuola media inferiore
ospedale

nella media 
buono 

COLLEGAMENTI

autobus
tangenziale

al di sotto della media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

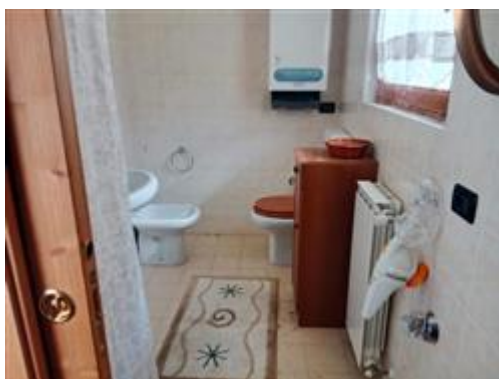
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di appartamento posto al piano terra catastalmente composto da monocale, disimpegno, bagno e area di pertinenza a giardino.

E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo con terminali a radiatori in alluminio, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti esterni in legno.

Il complesso esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed anche le singole unità oggetto di perizia sono in buono stato conservativo, le finiture esterne ed interne sono di buona qualità. L'unità abitativa necessita di lavori di manutenzione ordinaria soprattutto per quanto riguarda la manutenzione dei serramenti esterni e del plafone dei balconi.

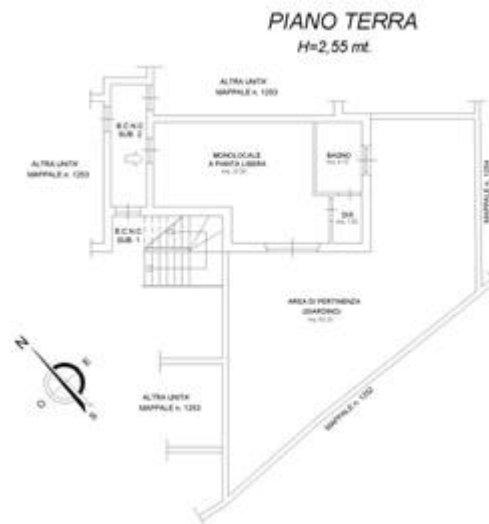


CONSISTENZA:

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
monolocale	35,00	x	100 %	=	35,00
area di pertinenza a giardino (sup. fino ai vani principali)	35,00	x	10 %	=	3,50
area di pertinenza a giardino (sup. in eccedenza ai vani principali)	29,00	x	2 %	=	0,58
Totale:	99,00				39,08

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2025

Fonte di informazione: privato

Descrizione: trilocale su due livelli, mansardato in legno, completamente arredato. Sala cucina con stufa a legna e riscaldamento autonomo. n. 1 bagno e 2 stanze da letto, n. 2 balconi, esposizione a sud est. posto auto esterno privato.

Indirizzo: via G Carnevali 9 Mondadizza

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 124.200,00 pari a 1.725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Tremonti

Descrizione: trilocale su due livelli, mansardato in legno , completamente arredato. Sala cucina con stufa a legna e riscaldamento autonomo. n. 1 bagno e 2 stanze da letto, n. 2 balconi, esposizione a sud est. posto auto esterno privato.

Indirizzo: via Giacomo Leopardi loc. Sonriva

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 2.444,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 101.200,00 pari a 2.248,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2025

Fonte di informazione: Dove.it

Descrizione: appartamento disposto su due livelli. Ingresso al primo piano con soggiorno, angolo cottura, balcone, bagno, oltre piano mansardato con due camere.

Indirizzo: via Ugo Foscolo

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.038,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 146.280,00 pari a 1.875,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio quotazioni immobiliari agenzia entrate (17/10/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo ottimo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli in stima, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo di mercato(MCA).



Tale procedimento è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Consistenze calcolate con ragguagli superficiali ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	124.200,00	101.200,00	146.280,00
Consistenza	39,08	72,00	45,00	78,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.875,00	2.444,44	2.038,46
anno di costruzione	6,00	6,00	6,00	6,00
manutenzione	6,00	6,00	8,00	7,00
impianti	6,00	6,00	8,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	103,50	84,33	121,90
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.725,00	1.725,00	1.725,00



anno di costruzione	0,06 %	74,52	60,72	87,77
manutenzione	0,04 %	49,68	40,48	58,51
impianti		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	124.200,00	101.200,00	146.280,00
Data [mesi]	310,50	253,00	243,80
Prezzo unitario	-56.787,00	-10.212,00	-67.137,00
anno di costruzione	0,00	0,00	0,00
manutenzione	0,00	-80,96	-58,51
impianti	0,00	-20.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto	67.723,50	71.160,04	69.328,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **69.403,94**

Divergenza: 4,83% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,08 x 1.775,95 = **69.404,13**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.404,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.404,13**

BENI IN SONDALO VIA STELVIO 70, FRAZIONE MONDADIZZA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SONDALO via Stelvio 70, frazione Mondadizza, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)

Trattasi di cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,91. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 1255 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 2,32 Euro, indirizzo catastale: VIA STELVIO MONDADIZZA n. SNC, piano: interrato, intestato a Omissis

Coerenze: In senso orario da nord: disimpegno comune b.c.n.c sub. 6, aderenza altra u.i.u, aderenza altra u.i.u; aderenza altra u.i.u



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio a 16 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus
tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Trattasi di cantina posta al piano interrato.

L'unità verte in buono stato di manutenzione.

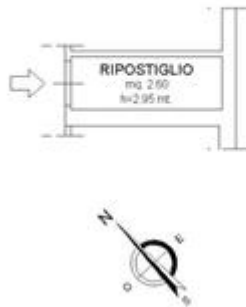
CONSISTENZA:

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
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	4,00				1,00

PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli in stima, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono



computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,00 x 1.800,00 = **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.800,00**

BENI IN SONDALO VIA STELVIO 70, FRAZIONE MONDADIZZA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a SONDALO via Stelvio 70, frazione Mondadizza, della superficie commerciale di **4,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)

Trattasi di posto auto scoperto posto al piano terra.

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

- foglio 58 particella 1219 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 11 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: VIA STELVIO MONDADIZZA n. SNC, piano: terra, intestato a Omissis
Coerenze: in senso orario da nord: B.c.n.c sub. 1, aderenza altra u.i.u. sub. 27 corte; mapp. 1253; pubblica via
unità accatastata con categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte) di fatto posto auto scoperto con categoria catastale corretta C/6.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio a 16 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus
tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

rattasi di posto auto scoperto situato al piano terra. L'area di pertinenza si presenta in parte pavimentata con asfalto e in parte a fondo naturale con copertura erbosa.

Si precisa che l'unità risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati con la categoria catastale C/7 (tettoie chiuse o aperte), classificazione non conforme alla reale natura dell'immobile. Dalla



planimetria catastale depositata, nonché dalla situazione di fatto, emerge che si tratta di un posto auto scoperto, per il quale la corretta categoria catastale è C/6 (autorimesse o rimesse).

Si rende pertanto necessaria la rettifica della categoria catastale ai fini della corretta identificazione dell'unità immobiliare.

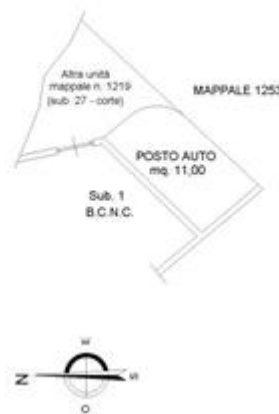
CONSISTENZA:

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
posto auto scoperto	11,00	x	40 %	=	4,40
Totale:	11,00				4,40

POSTO AUTO SCOPERTO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli in stima, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Consistenze calcolate con ragguagli superficiali ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vangono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono



computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,40 x 1.800,00 = **7.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento sul mercato immobiliare della zona di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terra del fabbricato distinto al mapp. 1253, una cantina posta al piano seminterrato del fabbricato distinto al mapp. 1255 e un posto auto sull'area del mappale 1219 ubicati in Via Stelvio, nella zona periferica del Comune di Sondalo, in località Mondadizza, Provincia di Sondrio.

Il complesso esternamente si presenta in buono stato di conservazione ed anche le singole unità oggetto di perizia sono in buono stato conservativo, le finiture esterne ed interne sono di buona qualità. L'unità abitativa necessita di lavori di manutenzione ordinaria soprattutto per quanto riguarda la manutenzione dei serramenti esterni e del plafone dei balconi.

Per la valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale"; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo soggetto a speculazione d'asta.

La stima viene per tanto ponderata al fine di ridurre i tempi di vendita.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondalo, agenzie: Sondalo, osservatori del mercato immobiliare osservatorio agenzia entrate, ed inoltre: annunci web

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	39,08	0,00	69.404,13	69.404,13
B	cantina	1,00	0,00	1.800,00	1.800,00
C	posto auto	4,40	0,00	7.920,00	7.920,00
				79.124,13 €	79.124,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.624,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.931,21**

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: **€. 6.405,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 287,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

data 10/12/2025



il tecnico incaricato
Geom. Mauro Baggini

