



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Silvana Onetti

CF:NTTSVN65P65F712I

con studio in TALAMONA (SO) VIA VANONI, 11/a

telefono: 0342671286

email: ofstudio@hotmail.com

PEC: silvana.onetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CASTELLO DELL'ACQUA Via Luviera, della superficie commerciale di **89,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
VILLETTA A SCHIERA SU TRE PIANI CON AREA ESTERNA, BOX E POSTO AUTO SCOPERTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT H 2.55 ml - P1 HM 2.90 ml - soppalco HM 1.10 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 1 (BCNC) e sub 3

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

A.1 box singolo, composto da BOX.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 2 (BCNC) - terrapieno - sub 10

A.2 posto auto, composto da AREA ESTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 1 (BCNC) - sub 13 - mappale 262 - sub 15

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00

Data di conclusione della relazione:

27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 11/06/2004 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 10125/4469 di repertorio, iscritta il 20/06/2024 a Sondrio ai nn. Registro generale 7721 - Registro particolare 522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: € 330.000,00 .

Importo capitale: € 220.000,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Castello Dell'Acqua - C.F. Fg. 9 mappale 1693 sub. 4-6-9-10-14-16.

Rinnovazione Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario. Identificativo immobili formalità precedente C.T. Foglio 9 Mappale 263-266-1312

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 11/06/2004 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 10125/4469 di repertorio, iscritta il 30/06/2004 a Sondrio ai nn. Registro Generale 8983 - Registro particolare 1113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: € 555.000,00.

Importo capitale: € 370.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Comune di Castello Dell'Acqua Fg. 9 mappali- 263-265-1312.

Mappali soppressi al Catasto Terreni con Pratica n. SO0081986 in atti dal 17/10/2006 (n. 81986.1/2006). Vanno a costituire il nuovo mappale 1693, comprendente la soppressione del mappale 265 non ipotecato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1203 di repertorio, trascritta il 28/01/2025 a Sondrio ai nn. 1052 registro generale - 881 registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Comune di Castello dell'Acqua Fg. 9 mappale 1693 subb-4-6-9-10-14-16.

Per il diritto di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2003 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 9359/4162 di repertorio, trascritto il 27/12/2003 a Sondrio ai nn. Registro Generale 15871 - Registro Particolare 12587.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Comune di Castello dell'Acqua Fg. 9 mappali 263-266-1312 e Fg. 9 mappale 1414.

CT Fg. 9 Mappale 1414 non compreso nella procedura esecutiva

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 12/06/2004 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 10132/4473 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Sondrio ai nn. Registro Generale 9260 - Registro particolare 7378.

Il titolo è riferito solamente a CT Comune di Castello dell'Acqua Fg. 9 mappale 265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N.20 N. **1003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO COMPLESSO ABITATIVO, presentata il 19/01/2004 con il n. Prot. 168 di protocollo, rilasciata il 19/05/2004

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. **2246**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

VARIANTE IN CORSO D'OPERA, presentata il 15/06/2006 con il n. PROT. 2246 di protocollo, agibilità del 08/11/2006 con il n. PROT. 2724 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a SUBB 4-9-10 (DIA)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo unico edilizia - PGT)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA LUVIERA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CASTELLO DELL'ACQUA Via Luviera, della superficie commerciale di **89,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
VILLETTA A SCHIERA SU TRE PIANI CON AREA ESTERNA, BOX E POSTO AUTO SCOPERTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT H 2.55 ml - P1 HM 2.90 ml - soppalco HM 1.10 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 1 (BCNC) e sub 3

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 agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio - Teglio). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre dei Dell'Acqua (foto © immagine: fondoambiente.it).



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

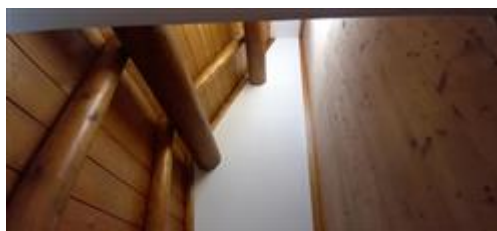


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE PIANI CON CORTE ANNESSA A MONTE (SUD) - ABITAZIONE COMPOSTA DA: AREA ESTERNA, SOGGIORNO-CUCINA, ANTISERVIZIO,

SERVIZIO E AMPIA TERRAZZA A PIANO TERRA; SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PRIMO PIANO; DISIMPEGNO, BAGNO, DUE CAMERE E BALCONE AL PRIMO PIANO; SOPPALCO AL PIANO SOTTOTETTO.

Corpo di fabbrica edificato superiormente al piano box seminterrato in CA. Edificio in muratura con finiture medie, soletta intermedia in laterizio armato, solaio soppalco in legno, tetto in legno a vista. Facciate esterne rivestite con sistema a cappotto, intonacate e tinteggiate, con porzioni di rivestimento in doghe di legno; tetto in legno isolato, con manto di copertura in tegole piane di cemento, lattoneria in lamiera preverniciata. finestre e porte finestre in legno di buona fattura con vetrocamera, antoni e portoncino di ingresso in legno, davanzali e soglie in pietra. Finiture interne discrete, con pavimentazione piano terra in piastrelle di monocottura, pavimentazione al primo piano in parquet, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico e del bagno in monocottura. Scala interna con pedate e parapetto in legno. Pareti intonacate e tinteggiate. Porte interne in legno tamburato impiallicciatura tipo legno. Alloggio termoautonomo con caldaia individuale a GPL e radiatori, completo di impianto elettrico e impianto idosanitario. Accessori sanitari marca Ideal Standard di tipo tradizionale, con miscelatore e monocomando.

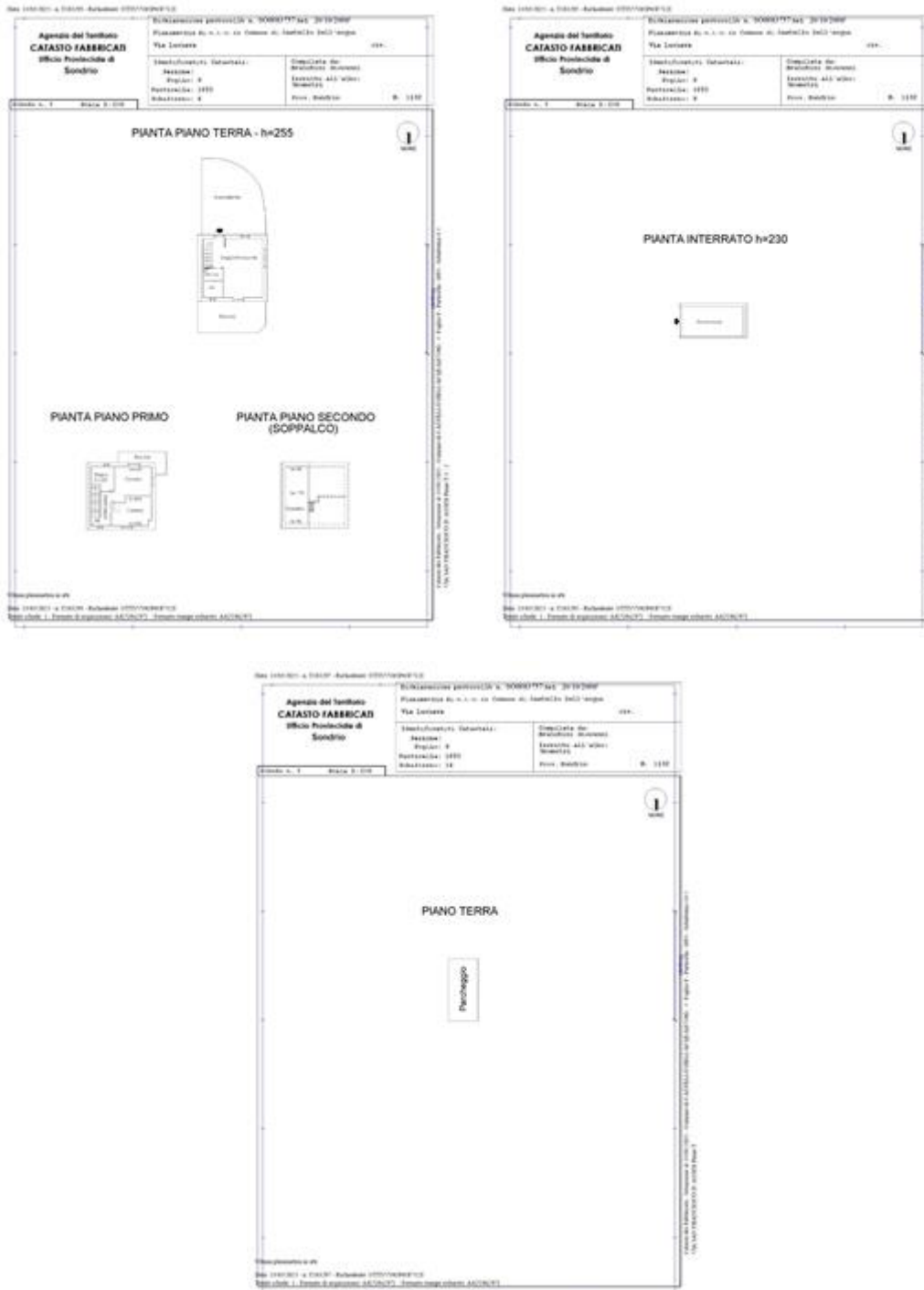


CONSISTENZA:

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
PIANO TERRA - REGRESSO	36,00	x	20 %	=	7,20
PIANO TERRA - ABITAZIONE	35,00	x	100 %	=	35,00
PIANO TERRA - TERRAZZA	17,70	x	25 %	=	4,43
PRIMO PIANO - ABITAZIONE	37,00	x	100 %	=	37,00
PRIMO PIANO - BALCONE	5,50	x	25 %	=	1,38
SECONDO PIANO - SOPPALCO	14,40	x	30 %	=	4,32
Totale:	145,60				89,32



ACCESSORI:

box singolo, composto da BOX.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D`

ASSISI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 2 (BCNC) - terrapieno - sub 10

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX A PIANO SEMINTERRATO - CORSELLO COMUNE (SUB 2)					
ACCESSIBILE DALLA QUOTA DELL'AREA AREA ESTERNA COMUNE (SUB 1)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

posto auto, composto da AREA ESTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub 1 (BCNC) - sub 13 - mappale 262 - sub 15

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO ADIACENTE A SPAZIO DI MANOVRA COMUNE (SUB 1)	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ABITAZIONE - FG. 9 MAPPALE 1693 SUB 4 - SUPERFICIE COMMERCIALE SLP fabbricato + SNR balconi e aree esterne = 89,00 mq x 1.200,00 € mq = 106.800,00 €

BOX - FG. 9 MAPPALE 1693 SUB 9 - SUPERFICIE COMMERCIALE SLP 20 mq x 500,00 €/mq = 10.000,00 €

POSTO AUTO - FG. 9 MAPPALE 1693 SUB 14 - SUPERFICIE COMMERCIALE 16 mq x 200,00 €/mq = 3.200,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO COMPARATO PER IMMOBILI DEL MEDESIMO TIPO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia Entrate

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	89,32	36,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **villetta a schiera centrale** a CASTELLO DELL'ACQUA Via Luviera, della superficie commerciale di **103,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) VILLETTA A SCHIERA SU TRE PIANI CON FINITURE INTERNE DA ULTIMARE, AREA ESTERNA, BOX E POSTO AUTO SCOPERTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT H 2.55 ml - P1 HM 2.55 ml - soppalco HM 2.00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 1 (BCNC) - sub 7 - mapp. 219 - mapp. 221 - sub 5

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

A.1 **box singolo**, composto da BOX.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 2 (BCNC) - sub 9 - terrapieno - sub 11

A.2 **posto auto**, composto da AREA ESTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI CASTELLO DELL'ACQUA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 1 (BCNC) - sub 15 - mapp. 262 - sub 17

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.400,00
Data di conclusione della relazione:	27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 11/06/2004 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 10125/4469 di repertorio, iscritta il 20/06/2024 a Sondrio ai nn. Registro generale 7721 - Registro particolare 522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: € 330.000,00 .

Importo capitale: € 220.000,00.

La formalità è riferita solamente a Comune di Castello Dell'Acqua - C.F. Fg. 9 mappale 1693 sub. 4-6-9-10-14-16.

Rinnovazione Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario. Identificativo immobili formalità precedente C.T. Foglio 9 Mappale 263-266-1312

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 11/06/2004 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 10125/4469 di repertorio, iscritta il 30/06/2004 a Sondrio ai nn. Registro Generale 8983 - Registro particolare 1113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: € 555.000,00.

Importo capitale: € 370.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Comune di Castello Dell'Acqua Fg. 9 mappali- 263-265-1312.

Mappali soppressi al Catasto Terreni con Pratica n. SO0081986 in atti dal 17/10/2006 (n. 81986.1/2006). Vanno a costituire il nuovo mappale 1693, comprendente la soppressione del mappale 265 non ipotecato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1203 di repertorio, trascritta il 28/01/2025 a Sondrio ai nn. 1052 registro generale - 881 registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Comune di Castello dell'Acqua Fg. 9 mappale 1693 subb-4-6-9-10-14-16.

Per il diritto di proprietà

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/2003 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 9359/4162 di repertorio, trascritto il 27/12/2003 a Sondrio ai nn. Registro Generale 15871 - Registro Particolare 12587.

Il titolo è riferito solamente a C.T. Comune di Castello dell'Acqua Fg. 9 mappali 263-266-1312 e Fg. 9 mappale 1414.

CT Fg. 9 Mappale 1414 non compreso nella procedura esecutiva

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 12/06/2004 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 10132/4473 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Sondrio ai nn. Registro Generale 9260 - Registro particolare 7378.

Il titolo è riferito solamente a CT Comune di Castello dell'Acqua Fg. 9 mappale 265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N.20 N. **1003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO COMPLESSO ABITATIVO, presentata il 19/01/2004 con il n. Prot. 168 di protocollo, rilasciata il 19/05/2004

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. **2246**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, presentata il 15/06/2006 con il n. PROT. 2246 di protocollo, agibilità del 08/11/2006 con il n. PROT. 2724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUBB 4-9-10 (DIA)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo unico edilizia - PGT)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA LUVIERA

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CASTELLO DELL'ACQUA Via Luviera, della superficie commerciale di **103,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

VILLETTA A SCHIERA SU TRE PIANI CON FINITURE INTERNE DA ULTIMARE, AREA ESTERNA, BOX E POSTO AUTO SCOPERTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT H 2.55 ml - P1 HM 2.55 ml - soppalco HM 2.00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 1 (BCNC) - sub 7 - mapp. 219 - mapp. 221 - sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . 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

agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio - Teglio). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre dei Dell'Acqua (foto © immagine: fondoambiente.it).



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VILLETTA A SCHIERA SU TRE PIANI CON CORTI ANNESSE A MONTE (SUD) E A VALLE (NORD) - ABITAZIONE COMPOSTA DA: AREE ESTERNA, SOGGIORNO-CUCINA, ANTISERVIZIO, SERVIZIO; SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PRIMO PIANO; DISIMPEGNO, BAGNO, DUE CAMERE E BALCONE AL PRIMO PIANO; SOPPALCO AL PIANO SOTTOTETTO.

EDIFICIO IN MURATURA CON FINITURE INTERNE PARZIALI - soletta intermedia in laterizio armato, solaio soppalco in legno, tetto in legno a vista. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, con porzioni di rivestimento in doghe di legno; tetto in legno con manto di copertura in tegole piane di cemento, lattoneria in lamiera preverniciata. finestre e porte finestre in legno di buona fattura con vetrocamera, antoni e portoncino di ingresso in legno, davanzali in pietra. Finiture interne da ultimare. Risultano eseguiti i tavolati, la posa dei falsi telai, gli intonaci e i massetti (predisposti per la posa della pavimentazione e dei rivestimenti dei .servizi). Scala tra piano terra e primo piano in muratura allo stato grezzo, priva di parapetto; scala mancante tra primo piano e "soppalco". Pareti

intonacate da tinteggiare. Serramenti interni da realizzare. Alloggio predisposto per riscaldamento termoautonomo con radiatori e caldaia individuale a GPL. Impianto elettrico e impianto idro-termo sanitario eseguiti parzialmente: da completare con quadri elettrici, placche e frutti prese e interruttori, e accessori esterni impianto idrotermo idraulico (termosifoni, caldaietta, sanitari, rubinetteria, eccetto piatto doccia nel bagno a primo piano già posato), e quanto normalmente occorrente all'ultimazione delle opere.

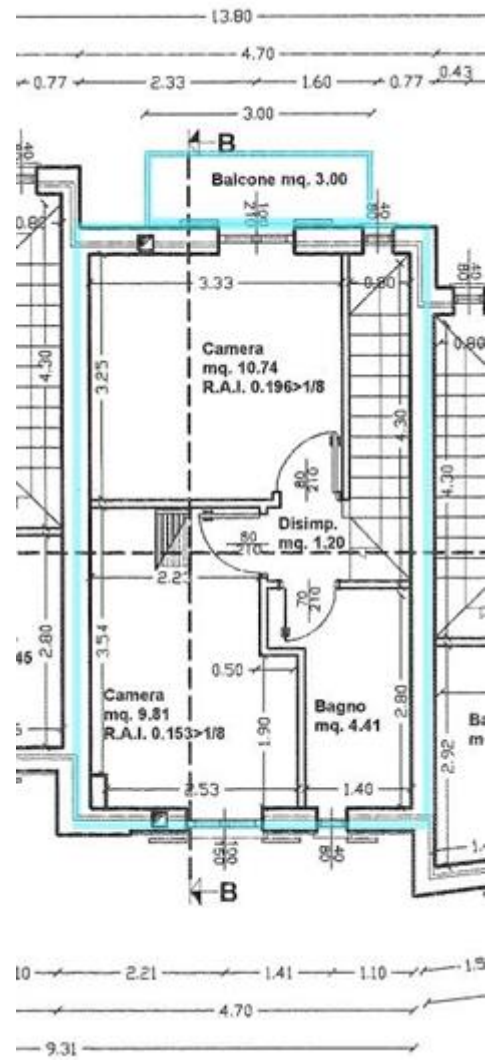
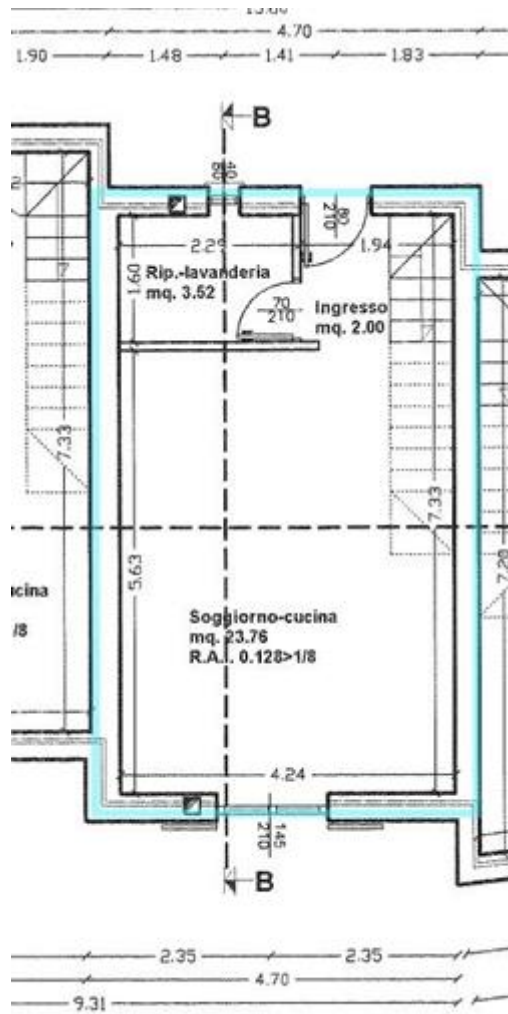


CONSISTENZA:

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
PIANO TERRA - REGRESSO SUD	19,00	x	20 %	=	3,80
PIANO TERRA - ABITAZIONE	35,00	x	100 %	=	35,00
PIANO TERRA - REGRESSO NORD	26,00	x	20 %	=	5,20
PRIMO PIANO - ABITAZIONE	37,00	x	100 %	=	37,00
PRIMO PIANO - BALCONE	3,00	x	25 %	=	0,75
SECONDO PIANO - SOPPALCO	37,00	x	60 %	=	22,20
Totale:	157,00				103,95





ACCESSORI:

box singolo, composto da BOX.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 2 (BCNC) - sub 9 - terrapieno - sub 11

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
BOX A PIANO SEMINTERRATO - CORSELLO COMUNE (SUB 2) ACCESSIBILE DALLA QUOTA DELL'AREA AREA ESTERNA COMUNE (SUB 1)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

posto auto, composto da AREA ESTERNA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1693 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 16, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI CASTELLO DELL'ACQUA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 1 (BCNC) - sub 15 - mapp. 262 - sub 17

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

POSTO ADIACENTE MANOVRA COMUNE (SUB 1)	AUTO A SCOPERTO SPAZIO DI	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:		16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ABITAZIONE - FG. 9 MAPPALE 1693 SUB 6 - SUPERFICIE COMMERCIALE SLP fabbricato + SNR balconi e aree esterne = 104,00 mq x 800,00 € mq = 83.200,00 €

BOX - FG. 9 MAPPALE 1693 SUB 10 - SUPERFICIE COMMERCIALE SLP 20 mq x 500,00 €/mq = 10.000,00 €

POSTO AUTO - FG. 9 MAPPALE 1693 SUB 16 - SUPERFICIE COMMERCIALE 16 mq x 200,00 €/mq = 3.200,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO COMPARATO PER IMMOBILI DEL MEDESIMO TIPO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI Agenzia Entrate

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 centrale	103,95	36,00	96.400,00	96.400,00
				96.400,00 €	96.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.400,00**

data 27/01/2026

il tecnico incaricato
Silvana Onetti