



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Giulia Estorelli

CUSTODE:

avv. Enza Mainini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Vittorio Conforti

CF: CNFVTR77E18I829E

con studio in BUGLIO IN MONTE (SO) VIA GORIZIA, 9

telefono: 0342620064

email: confortivittorio77@gmail.com

PEC: vittorio.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **15,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piano interrato composto da tre vani ad uso ripostiglio, locale tecnico e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,10 metri. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 310 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022
Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 771, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.

B **appartamento** a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra composto da un vano ad uso soggiorno/camera, antibagno e bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 310 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022
Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 711, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.

C **appartamento** a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo, secondo e terzo composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere e tre balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 2,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 310 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 711, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.

D **sottotetto non abitabile** a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **12,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare al piano sottotetto composta da un ripostiglio e da un locale tecnico.

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

- foglio 14 particella 310 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 711, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	282,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 379.899,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 379.899,00
Data di conclusione della relazione:	23/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo comodato d'uso gratuito, stipulato il 09/05/2025, registrato il 31/05/2025 a Morbegno ai nn. 336 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

L'immobile è stato concesso in comodato d'uso gratuito con durata illimitata alla "BD Restructuring s.r.l." con sede legale in Morbegno, via Rivolta n. 36

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:

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Delibera della giunta municipale del comune di Gerola Alta del 27 luglio 2005 n. 81.

La formalità è riferita solamente a Portico al piano terra.

Nella convenzione il portico viene indicato nel sub n 10, ora soppresso e confluito nel sub n. 13

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 08/08/2019 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. Numero di repertorio 81392/28208 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 520.000.

Importo capitale: € 260.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio n. 14 mappale n. 310 sub n. 11-12-13

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2025 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 286 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 58.000.

Importo capitale: € 48.592,30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 13.000.

Importo capitale: € 10.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/10/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 1068 di repertorio, trascritta il 16/10/2025 a Sondrio ai nn. Registro generale n. 12696 Registro particolare n. 10603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 (dal 27/09/2014), con atto stipulato il 27/09/2014 a firma di Notaio Pier Paolo Corradini ai nn. rep 3579 di repertorio, trascritto il 14/10/2014 a Sondrio ai nn. 9852/8048.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 9 (ora soppresso e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 30/09/2014), con atto stipulato il 30/09/2014 a firma di Tribunale Di Sondrio ai nn. rep 180/2014 di repertorio, trascritto il 09/10/2014 a Sondrio ai nn. 9726/7955.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 5-6-8 (ora soppressi e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17).

Si fa avvertenza che nella nota di trascrizione non è stata indicata la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato distinte con i sub. n. 4 e 10 della particelle n. 310

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2014), con atto stipulato il 12/11/2014 a firma di notaio Pier Paolo Corradini ai nn. rep 3813 di repertorio, trascritto il 14/11/2014 a Sondrio ai nn. 11666/9653.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 7 (ora soppresso e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005 fino al 16/12/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di notaio Paolo Rapella ai nn. rep 61227 di repertorio, trascritto il 07/06/2005 a Sondrio ai nn. 7489/5769.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 3 (ora soppresso e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 16/12/2005 fino al 16/12/2006), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di notaio Paolo Rapella ai nn. rep 62844 di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a Sondrio ai nn. 261/201.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 7 (ora soppresso e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17).

Si fa avvertenza che nella nota di trascrizione non è stata indicata la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato distinte con i sub. n. 4 e 10 della particelle n. 310

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 16/12/2005 fino al 12/11/2014), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di notaio Paolo Rapella ai nn. rep 62844 di repertorio, trascritto il 11/01/2006 a Sondrio ai nn. 491/376.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 7 (ora soppresso e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17).

Si fa avvertenza che nella nota di trascrizione non è stata indicata la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato distinte con i sub. n. 4 e 10 della particelle n. 310

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2006

fino al 27/09/2014), con atto stipulato il 20/01/2006 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. rep 60698 di repertorio, trascritto il 02/02/2006 a Sondrio ai nn. 1680/1277.

Il titolo è riferito solamente a foglio n. 14 particella n. 310 sub n. 9 (ora soppresso e confluito nei sub n. 13 (bcnc) 14-15-16-17).

Si fa avvertenza che nella nota di trascrizione non è stata indicata la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato distinte con i sub. n. 4 e 10 della particelle n. 310

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 10/06/2005 con il n. prot. n. 1332 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 20/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere per la messa in sicurezza dell'immobile, presentata il 03/10/2014 con il n. prot. n. 1538 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 32/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato esistente, presentata il 30/12/2014 con il n. protocollo n. 2027 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 39/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla pratica n. 32/2014, presentata il 23/12/2015 con il n. prot. n. 2535 di protocollo, agibilità del 10/02/2016 con il n. protocollo n. 268 di protocollo

Segnalazione e certificata di inizio attività **N. 03/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria pesante, presentata il 20/02/2021 con il n. protocollo n. 398 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata superbonus **N. 50/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Efficientamento energetico fabbricato, presentata il 24/11/2022 con il n. protocollo n. 3028 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il subalterno n. 15 non presenta difformità per quanto riguarda le dimensioni del fabbricato, ma una parziale difformità per quanto riguarda la destinazione d'uso. Infatti è autorizzato come monocale, ma l'arredamento presente lo qualifica come sala da pranzo con bagno, cucina e disimpegno. Per la regolarizzazione non sono necessarie pratiche edilizie o catastali, ma solo la modifica dell'arredamento.

Il subalterno n. 17 non presenta difformità per quanto riguarda le dimensioni del fabbricato, ma una parziale difformità per quanto riguarda la destinazione d'uso. Infatti è autorizzato come ripostiglio, ma l'arredamento presente lo qualifica come camera da letto con bagno. Per la regolarizzazione non sono necessarie pratiche edilizie o catastali, ma solo la modifica dell'arredamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei tavolati al piano interrato .
(normativa di riferimento: P.G.T. comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: s.c.i.a. in sanatoria

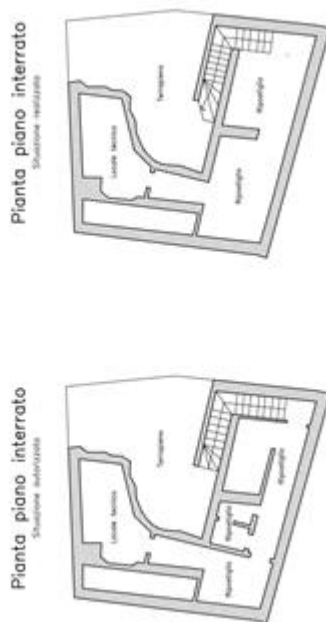
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.516,00
- spese tecniche: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub n. 14



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 8

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **15,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piano interrato composto da tre vani ad uso ripostiglio, locale tecnico e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,10 metri. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 310 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 771, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.



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 Pescegallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piano interrato composto da tre vani ad uso ripostiglio, locale tecnico e cantina. Il piano è di uso comune a tutto l'edificio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in terreno. solo per la cantina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V-380V conformità: assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
ripostigli	51,00	x	30 %	=	15,30
Totale:	51,00				15,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile in vendita è lo stesso oggetti di stima

Indirizzo: via Nazionale 8

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Secondo piano, composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, bagno

Indirizzo: via Fenile

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile disposto su tre piani è così composto: PIANO TERRA: Ingresso, salone, ampia cucina in muratura e bagno di servizio. PIANO PRIMO: Tre camere da letto, bagno con doccia e balcone. PIANO SEMINTERRATO: Splendida taverna con camino, locale tecn

Indirizzo: via Valle

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.627,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,30	x	1.350,00	=	20.655,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.655,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.655,00
---	---------------------

BENI IN GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra composto da un vano ad uso soggiorno/camera, antibagno e bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 310 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 711, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito

nel 1900 ristrutturato nel 2021.

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 Pescegallio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra composto da un vano ad uso soggiorno/camera, antibagno e bagno e ripostiglio. L'accesso avviene dalla strada comunale sia per la parte residenziale che per il ripostiglio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in lastre di pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V-380V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★







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
appartamento	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile in vendita è lo stesso oggetti di stima

Indirizzo: via Nazionale 8

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Secondo piano, composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, bagno

Indirizzo: via Fenile

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile disposto su tre piani è così composto: PIANO TERRA: Ingresso, salone, ampia cucina in muratura e bagno di servizio. PIANO PRIMO: Tre camere da letto, bagno con doccia e balcone. PIANO SEMINTERRATO: Splendida taverna con camino, locale tecn

Indirizzo: via Valle

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.627,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,00	x	1.350,00	=	95.850,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 95.850,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 95.850,00
---	---------------------

BENI IN GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo, secondo e terzo composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere e tre balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 2,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 310 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 711, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.



piano primo



piano secondo



piano terzo

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 Pescegallio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo, secondo e terzo composto da cucina, soggiorno, due bagni, due camere e tre balconi.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco
 civile

infissi interni: a battente realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 massello

pavimentazione interna: realizzata in lastre di al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 pietra

portone di ingresso: anta singola a battente nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 realizzato in legno massello

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in metano i diffusori al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 sono in termosifoni in alluminio

elettrico: , la tensione è di 220V-380V nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



piano primo



piano primo



piano secondo



piano terzo

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
appartamento	184,00	x	100 %	=	184,00
Totale:	184,00				184,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile in vendita è lo stesso oggetti di stima

Indirizzo: via Nazionale 8

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Secondo piano, composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, bagno

Indirizzo: via Fenile

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile disposto su tre piani è così composto: PIANO TERRA: Ingresso, salone, ampia cucina in muratura e bagno di servizio. PIANO PRIMO: Tre camere da letto, bagno con doccia e balcone. PIANO SEMINTERRATO: Splendida taverna con camino, locale tecn

Indirizzo: via Valle

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.627,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,00	x	1.350,00	=	248.400,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 248.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 248.400,00
---	----------------------

BENI IN GEROLA ALTA VIA NAZIONALE 8

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO D

sottotetto non abitabile a GEROLA ALTA via Nazionale 8, della superficie commerciale di **12,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare al piano sottotetto composta da un ripostiglio e da un locale tecnico.

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

- foglio 14 particella 310 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/2022 Pratica n. SO0048303 in atti dal 22/11/2022

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale, mappale n. 711, mappale n. 770

L'intero edificio sviluppa sei piano, cinque piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2021.





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 Pescegallo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare al piano sottotetto composta da un ripostiglio e da un locale tecnico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco civile		

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in lastre di pietra

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

elettrico: , la tensione è di 220V-380V

nella media ★★☆☆☆☆



piano primo



piano primo



piano secondo



piano terzo

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
sottotetto	42,00	x	30 %	=	12,60
Totale:	42,00				12,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile in vendita è lo stesso oggetti di stima

Indirizzo: via Nazionale 8

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: Secondo piano, composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, bagno

Indirizzo: via Fenile

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.311,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: L'immobile disposto su tre piani è così composto: PIANO TERRA: Ingresso, salone, ampia cucina in muratura e bagno di servizio. PIANO PRIMO: Tre camere da letto, bagno con doccia e balcone. PIANO SEMINTERRATO: Splendida taverna con camino, locale tecn

Indirizzo: via Valle

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.627,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,60	x	1.350,00	=	17.010,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.010,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.010,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si è sviluppata facendo riferimento ad immobili simili nella zona ed adeguando il valore alle caratteristiche dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Gerola Alta

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	cantina	15,30	0,00	20.655,00	20.655,00
B	appartamento	71,00	0,00	95.850,00	95.850,00
C	appartamento	184,00	0,00	248.400,00	248.400,00
D	sottotetto non abitabile	12,60	0,00	17.010,00	17.010,00
				381.915,00 €	381.915,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 379.899,00**

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: **€. 379.899,00**

data 23/03/2026

il tecnico incaricato
geom. Vittorio Conforti