



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Alessandro Negrini

CF:NGRLSN71P18I829F

con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24

telefono: 0342513201

email: negrini.alessandro@libero.it

PEC: alessandro.negrini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MADESIMO (SO), Piazza Gemelli n. 13, della **superficie commerciale di 83,00 mq** per la quota di **1/1 di piena proprietà** (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di appartamento che si sviluppa al piano terzo di fabbricato residenziale/produttivo (Fig. 61 mapp. 251), realizzato negli anni '50 e '60 del secolo scorso, e sito in Piazza Gemelli n. 13, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in pietrame e malta, i solai e la struttura del tetto sono in laterizio misto.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra, oltre a piano sottotetto, con le seguenti destinazioni d'uso:

- piano terra: n. 1 laboratorio (sub. 13), n. 1 magazzino (sub. 14), oltre a locale centrale termica comune;
- piano primo: n. 3 appartamenti (subb. 2, 3 e 4);
- piano secondo: n. 2 appartamenti (subb. 15 e 16);
- piano terzo: n. 3 appartamenti (subb. 7, 8 e 9);
- piano quarto/sottotetto: n. 3 appartamenti (subb. 10, 11 e 12).

L'accesso alle abitazioni avviene da porta d'ingresso comune ubicata al piano primo, raggiungibile da scale esterne, e da atrio/corridoio comune al piano primo, dal quale parte la scala comune necessaria per raggiungere i piani superiori.

L'appartamento oggetto di stima (Fig. 61 mapp. 251 sub. 7) è ubicato al piano terzo ed è così composto: disimpegno d'ingresso, camera "sud-ovest", soggiorno/pranzo (indicato come "camera" nella planimetria catastale), bagno, cucina e camera "nord-est" (indicata come "soggiorno" nella planimetria catastale).

L'appartamento è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura e qualità.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare:

- doppi serramenti esterni in legno, dotati di antoni in legno;
- porta d'ingresso in legno;
- porte interne in legno;
- pavimenti in klinker nel bagno e nella cucina;
- pavimenti in laminato (finto legno) negli altri locali;
- rivestimento in legno delle pareti di tutti i locali, ad esclusione della cucina;
- rivestimento in legno del soffitto del disimpegno d'ingresso, del bagno e della camera "nord-est";
- presenti impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento (centralizzato), dei quali il sottoscritto perito non è in possesso delle relative Certificazioni;
- nel locale bagno è presente un boiler elettrico, di remota installazione, per la produzione dell'acqua

calda a servizio dell'appartamento;

- il locale bagno è dotato di lavabo, vasca da bagno, w.c. e bidet;

- i termosifoni presenti nell'appartamento sono dotati di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore;

- nella camera "nord-est" è presente un camino.

Le altezze utili interne dei locali sono le seguenti:

- disimpegno d'ingresso = m. 1,96;

- camera "sud-ovest" = m. 2,28 (ad esclusione di fascia a nord larga m. 0,50 con altezza m. 1,98);

- soggiorno/pranzo = m. 2,27;

- bagno = m. 2,27 (ad esclusione di fascia a sud della larghezza di m. 1,20 con altezza m. 1,93);

- cucina = m. 2,28;

- camera "nord-est" = m. 2,25.

La **superficie lorda commerciale dell'appartamento** (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a **mq. 83,00**.

L'appartamento Fg. 61 mapp. 251 sub. 7 NON è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Identificazione catastale:

- **Foglio 61 particella 251 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GEMELLI, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica d'ufficio del 13/04/2016 Pratica n. SO0041554 in atti dal 13/04/2016 (n. 23161.1/2016).
- Superficie catastale totale = 83 mq.
- Superficie catastale totale, escluse aree scoperte = 83 mq.
- Confini dell'unità immobiliare Foglio 61 particella 251 sub. 7, da nord in senso orario: muri perimetrali, muri perimetrali in aderenza al mapp. 244, parti comuni (vano scale) e altra unità immobiliare.
- Il sedime dell'edificio dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima (Fg. 61 n. 251 sub. 7), e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al catasto terreni con il Foglio 61 particella 251 (ente urbano di are 04.35).
- Confini dell'intera particella 251 di Foglio 61 del catasto terreni, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia, mapp. 785, mapp. 783, mapp. 244, mapp. 883 e mapp. 253.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.900,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.900,00
Data di conclusione della relazione:	18/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 03/04/2025, l'appartamento Foglio 61 particella 251 sub. 7 risultava occupato dal proprietario (debitore esecutato); all'interno dell'appartamento erano presenti mobili, arredi e materiale vario (vedasi fotografie di cui all'allegato n. 11 della presente perizia) che non sono oggetto della presente stima immobiliare.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione al bene immobile oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità; nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, Area di Staff, in data 03/03/2025 n. 34934 del Registro Ufficiale, in evasione a istanza dall'esperto stimatore in data 15/02/2025 (vedasi allegato n. 7 della presente perizia), sono stati segnalati n. 2 "Contratti di locazione" con data di fine locazione rispettivamente al 31/10/2020 e 30/04/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 17/10/2025 con aggiornamento della banca dati in pari data.

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 23/10/2019 a firma del Dott. Pier Paolo Corradini, Notaio in Ardenno, ai nn. 14066/11755 di repertorio, registrata il 24/10/2019 a Sondrio al n. 8855 Serie 1T, **iscritta il 24/10/2019 a Sondrio ai nn. 1363/11906**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Iscrizione ipotecaria gravante sul bene immobile sito in Comune di Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 61 mappale 251 sub. 7.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 12/12/2024 dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio al n. 1112 di repertorio, **trascritto il 20/12/2024 a Sondrio ai nn. 13020/15549**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili per l'importo di € 93.149,07 oltre agli interessi al tasso convenzionale del 7,485% dal 17/06/2024 sino al saldo e spese.

Pignoramento gravante sul bene immobile sito in Comune di Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 61 mappale 251 sub. 7.

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**

Ulteriori avvertenze:

Per il fabbricato sito in Comune di Madesimo, Piazza Gemelli n. 13, identificato catastalmente con il Foglio 61 mappale 251, non è stato costituito il Condominio.

La caldaia per il riscaldamento è di tipo centralizzato, alimentata a gasolio, e ubicata nel locale centrale termica comune al piano terra, accessibile dal terreno di pertinenza del fabbricato di cui al Foglio 61 mappale 244.

I termosifoni presenti nell'appartamento oggetto di stima, e presumibilmente anche quelli presenti nelle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono dotati di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore.

Per l'acqua fredda è presente un unico contatore per tutto il fabbricato Foglio 61 mappale 251.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di riunione di usufrutto (**dal 12/07/2002**).

Riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario avvenuta in data 12/07/2002 (Voltura catastale per la riunione di usufrutto n. 258.1/2002 - Pratica n. 00123354 in atti dal 29/01/2003).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di Atto di vendite immobiliari (**dal 05/05/1969 fino al 21/12/1991**), con atto stipulato il 05/05/1969 a firma del Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, ai nn. 29842/12842 di repertorio, registrato il 23/05/1969 a Chiavenna ai nn. 210 Vol. 88, trascritto il 26/05/1969 a Sondrio ai nn. 3322/3752 (vedasi titolo - Allegato n. 8 della presente perizia).

*** DATO OSCURATO ***

per la **quota di 1/1 dell'usufrutto**, in forza di Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto (**dal 21/12/1991 fino al 12/07/2002**), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, ai nn. 1800/141 di repertorio, registrato il 10/01/1992 a Chiavenna al n. 11 Mod. 1V, trascritto il 15/01/1992 a Sondrio ai nn. 754/803 (vedasi titolo - Allegato n. 9 della presente perizia).

*** DATO OSCURATO ***

per la **quota di 1/1 della nuda proprietà**, in forza di Atto di Donazioni con riserva di Usufrutto (**dal 21/12/1991 fino al 12/07/2002**), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, ai nn. 1800/141 di repertorio, registrato il 10/01/1992 a Chiavenna al n. 11 Mod. 1V, trascritto il 15/01/1992 a Sondrio ai nn. 754/803 (vedasi titolo - Allegato n. 9 della presente perizia).

perizia).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato sito in Madesimo, Piazza Gemelli n. 13, censito al catasto fabbricati con il Foglio 61 mappale 251, è stato realizzato (a più riprese) nel corso degli anni '50 e '60 del secolo scorso.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Madesimo **non sono stati trovati**, negli archivi comunali, **i titoli autorizzativi edilizi**.

Sono invece state trovate le seguenti Autorizzazioni di Abitabilità, inerenti varie porzioni del fabbricato, rilasciate dal Sindaco del Comune di Madesimo:

- Autorizzazione di Abitabilità del 21.03.1959 (riguardante 1 appartamento al piano rialzato e 2 appartamenti al piano primo);
- Autorizzazione di Abitabilità del 21.03.1959 (riguardante 2 appartamenti al piano rialzato);
- **Autorizzazione di Abitabilità del 14.01.1966** (riguardante 2 appartamenti al piano secondo e 1 appartamento al piano terzo, con lavori iniziati il 01.04.1964 e terminati il 20.11.1965 (vedasi Allegato n. 10 della presente perizia); l'appartamento al piano terzo è quello oggetto di stima identificato con il sub. 7 (tale Autorizzazione di Abitabilità è richiamata nell'atto di vendita del 05.05.1969 - Allegato n. 8 della presente perizia).

Non essendoci tavole grafiche allegate alla Autorizzazione di Abitabilità del 14.01.1966, la situazione "autorizzata" dell'appartamento Fg. 61 n. 251 sub. 7 può essere considerata quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale (Allegato n. 5 della presente perizia).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio "Vigente" del Comune di Madesimo

Il mappale 251 di Foglio 61 del Comune di Madesimo, ricade, in base al P.G.T. "vigente" del Comune di Madesimo, in Zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" (Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

Nell'allegato n. 6 della presente perizia è riportato un estratto dell'Allegato "C2-2°var - Norme Tecniche" del Piano delle Regole del Vigente P.G.T., contenente il testo del sopra citato Art. 22 delle N.T.A..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento Foglio 61 mappale 251 sub. 7, realizzata senza autorizzazione ed in difformità a quanto autorizzato (riferimento planimetria catastale presentata contestualmente alla Autorizzazione di Abitabilità del 14/01/1966), consistente in: realizzazione di tavolato divisorio, con relativa porta, per la divisione del disimpegno d'ingresso con la camera "nord-est";
- piccolo spostamento della posizione delle finestre, e in particolar modo della finestra del bagno (la differenza tra lo stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale, potrebbe anche essere dovuta ad una errata rappresentazione grafica in sede di redazione della planimetria, in quanto tutte le

finestre dell'appartamento risultano uniformi, allineate e coerenti con quelle dei piani inferiori e del piano superiore, e pertanto si presume che le stesse siano state realizzate, così come sono attualmente, sin dalla fase di costruzione del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato (situazione autorizzata riferibile a quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale agli atti, presentata contestualmente al rilascio della Autorizzazione di Abitabilità del 14/01/1966).

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria (onere per sanzione amministrativa + contributo sul costo di costruzione + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e piccolo spostamento delle finestre (vedasi conformità edilizia), oltre a modifica della destinazione di due locali (ex camera ora soggiorno/pranzo ed ex soggiorno ora camera "nord-est").

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MADESIMO PIAZZA GEMELLI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MADESIMO (SO), Piazza Gemelli n. 13, della superficie commerciale di 83,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

Trattasi di appartamento che si sviluppa al piano terzo di fabbricato residenziale/produttivo (Fig. 61 mapp. 251), realizzato negli anni '50 e '60 del secolo scorso, e sito in Piazza Gemelli n. 13, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in pietrame e malta, i solai e la struttura del tetto sono in laterizio misto.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra, oltre a piano sottotetto, con le seguenti destinazioni

d'uso:

- piano terra: n. 1 laboratorio (sub. 13), n. 1 magazzino (sub. 14), oltre a locale centrale termica comune;
- piano primo: n. 3 appartamenti (subb. 2, 3 e 4);
- piano secondo: n. 2 appartamenti (subb. 15 e 16);
- piano terzo: n. 3 appartamenti (subb. 7, 8 e 9);
- piano quarto/sottotetto: n. 3 appartamenti (subb. 10, 11 e 12).

L'accesso alle abitazioni avviene da porta d'ingresso comune ubicata al piano primo, raggiungibile da scale esterne, e da atrio/corridoio comune al piano primo, dal quale parte la scala comune necessaria per raggiungere i piani superiori.

L'appartamento oggetto di stima (Fig. 61 mapp. 251 sub. 7) è ubicato al piano terzo ed è così composto: disimpegno d'ingresso, camera "sud-ovest", soggiorno/pranzo (indicato come "camera" nella planimetria catastale), bagno, cucina e camera "nord-est" (indicata come "soggiorno" nella planimetria catastale).

L'appartamento è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura e qualità.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare:

- doppi serramenti esterni in legno, dotati di antoni in legno;
- porta d'ingresso in legno;
- porte interne in legno;
- pavimenti in klinker nel bagno e nella cucina;
- pavimenti in laminato (finto legno) negli altri locali;
- rivestimento in legno delle pareti di tutti i locali, ad esclusione della cucina;
- rivestimento in legno del soffitto del disimpegno d'ingresso, del bagno e della camera "nord-est";
- presenti impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento (centralizzato), dei quali il sottoscritto perito non è in possesso delle relative Certificazioni;
- nel locale bagno è presente un boiler elettrico, di remota installazione, per la produzione dell'acqua calda a servizio dell'appartamento;
- il locale bagno è dotato di lavabo, vasca da bagno, w.c. e bidet;
- i termosifoni presenti nell'appartamento sono dotati di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore;
- nella camera "nord-est" è presente un camino.

Le altezze utili interne dei locali sono le seguenti:

- disimpegno d'ingresso = m. 1,96;
- camera "sud-ovest" = m. 2,28 (ad esclusione di fascia a nord larga m. 0,50 con altezza m. 1,98);
- soggiorno/pranzo = m. 2,27;
- bagno = m. 2,27 (ad esclusione di fascia a sud della larghezza di m. 1,20 con altezza m. 1,93);
- cucina = m. 2,28;
- camera "nord-est" = m. 2,25.

La **superficie lorda commerciale dell'appartamento** (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a **mq. 83,00**.

L'appartamento Fig. 61 mapp. 251 sub. 7 NON è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Identificazione catastale:

- **Foglio 61 particella 251 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GEMELLI, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica d'ufficio del 13/04/2016 Pratica n. SO0041554 in atti dal 13/04/2016 (n. 23161.1/2016).
- Superficie catastale totale = 83 mq.
- Superficie catastale totale, escluse aree scoperte = 83 mq.
- Confini dell'unità immobiliare Foglio 61 particella 251 sub. 7, da nord in senso orario: muri perimetrali, muri perimetrali in aderenza al mapp. 244, parti comuni (vano scale) e altra unità immobiliare.
- Il sedime dell'edificio dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima (Fig. 61 n. 251 sub. 7), e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al catasto terreni con il Foglio 61 particella 251 (ente urbano di are 04.35).
- Confini dell'intera particella 251 di Foglio 61 del catasto terreni, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia, mapp. 785, mapp. 783, mapp. 244, mapp. 883 e mapp. 253.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale, in un'area prevalentemente residenziale; anche le zone limitrofe si trovano in aree prevalentemente residenziali.

I più importanti centri limitrofi sono Chiavenna (distante circa Km. 20).

I parcheggi, nella zona di ubicazione dell'immobile, sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terzo (Foglio 61 mappale 251 sub. 7)	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza

dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. La stima è riferita al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 3.300,00 = 273.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 273.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 273.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove è ubicato il bene oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare il valore unitario ritenuto più congruo. Tale valore unitario viene poi moltiplicato per la relativa consistenza (mq.), andando così ad individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2025, Semestre 1 - Comune di Madesimo - Zona "B1 - centrale/centro abitato di Madesimo":

- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 3.200,00 - valore massimo €/mq. 3.500,00;
- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 3.800,00 - valore massimo €/mq. 4.600,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa:

- 1) Estratto di mappa del catasto terreni;
- 2) Visura storica per immobile del catasto fabbricati;
- 3) Visura storica per immobile del catasto terreni;
- 4) Elenco subalterni ed elaborato planimetrico del catasto fabbricati (agli atti è presente elaborato planimetrico parziale, con rappresentazione grafica dei soli subalterni 15 e 16);
- 5) Planimetria del catasto fabbricati;
- 6) P.G.T. Vigente del Comune di Madesimo;
- 7) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, Area di Staff, in data 03/03/2025 n. 34934 del Registro Ufficiale, in evasione a Istanza inviata il 15/02/2025;
- 8) Atto di vendite immobiliari del 05/05/1969 a rogito Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, rep. 29842/12842, trascritto a Sondrio il 26/05/1969 ai nn. 3322/3752;
- 9) Atto di donazioni del 21/12/1991 a rogito Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, rep. 1800/141, trascritto a Sondrio il 15/01/1992 ai nn. 754/803;
- 10) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Isolato (ora Madesimo) il

14/01/1966;

11) Documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 68).

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	83,00	0,00	273.900,00	273.900,00
				273.900,00 €	273.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 268.900,00**

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: **€. 268.900,00**

data 18/10/2025

il tecnico incaricato
Geom. Alessandro Negrini