



TRIBUNALE ORDINARIO SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2024

CREDITORE:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

██████████ ██████████

GIUDICE:

Dott. Davide Morini

CUSTODE:

/

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2026

TECNICO INCARICATO:

Geom. Liliana Schivalocchi

CF: SCHLLN77E44I829Z

con studio in SONDRIO (SO) VIA DON GUANELLA, 34

telefono: 3939142649

e-mail: schivalocchi.liliana@libero.it PEC: liliana.schivalocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE

Intero edificio ad uso abitazione che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (terra, primo, secondo e terzo sottotetto), collegati da scala interna, sito nel nucleo storico del Comune di Ponte in Valtellina (SO), in Via Berniga n. 12.

L'immobile ha una superficie commerciale di 111,00 mq ed è per la quota di 1/1 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

Identificazione catastale:

- **Catasto fabbricati foglio 43 particella 86, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 206,58 euro, indirizzo catastale: VIA BERNIGA, piano: T-1-2-3**
- Intestati:
[REDACTED] [REDACTED] nata a Milano (MI) il 06/05/1967 c.f. MLNPLA67E46F205L per la quota di 1/1;
- Dati derivati da: COSTITUZIONE del 21/12/1993 in atti dal 18/01/1994, CLASSAMENTO del 21/12/1993 in atti dal 22/04/1996 ISTANZA N.1751/96 LEGGE 154/88 (n. 11152.1/1993)
- Coerenze:
In senso orario a partire nord dell'intera particella 86: Nord: Strada comunale, Est: mapp. 103 e strada comunale, Sud: area di corte mapp. 87, Ovest: strada comunale;

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune non sono emersi titoli abilitativi.

Il primo censimento catastale risale al 1993, dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiali tipici dell'edilizia rurale storica della zona si ritiene realizzata antecedente al primo settembre 1967.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/02/2026, l'immobile risultava occupato da due familiari della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nello specifico un fratello e il padre.

Tuttavia, dai riscontri eseguiti presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione o di comodato registrati in relazione ai beni oggetto di stima (come da attestazione allegata).

Lo stesso fratello della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha confermato l'assenza di contratti regolarmente registrati, dichiarando che entrambi padre e figlio risiedono nell'unità abitativa oggetto della presente stima.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**



3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**Nessuno****3.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Si segnala che l'immobile risulta occupato dal fratello e dal padre della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] senza titolo opponibile alla procedura (mancanza di contratto di locazione o comodato registrato in data antecedente al pignoramento).

L'immobile è pertanto da considerarsi libero al decreto di trasferimento, pur essendo attualmente presente l'occupante.

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**3.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario stipulato a Sondrio (SO) in data 01/06/2000 a rogito del Notaio Dott.ssa Lucia Balconi rep. n. 125267

- Iscrizione: effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio in data 02/06/2000 ai nn. 6191 Reg. Generale e 691 Reg. Particolare
- A favore di: Banca Popolare di Sondrio S.p.A., con sede in Sondrio (SO), P.zza Garibaldi n.16, C.F. 00053810149
- Contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Milano (MI) il 06/05/1967
- Importo ipotecario: euro 170.000,00
- Importo capitale: euro 85.000,00
- Durata: anni 15
- Immobili gravati: Comune di Ponte in Valtellina, Foglio 43, particella 86

Ipoteca in rinnovazione all'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato a Sondrio (SO) in data 01/06/2000 a rogito del Notaio Dott.ssa Lucia Balconi rep. n.1125267

- Iscrizione: effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio in data 25/10/2019 ai nn. 11925 Reg. Generale e 1365 Reg. Particolare
- A favore di: Banca Popolare di Sondrio S.p.A., con sede in Sondrio (SO), P.zza Garibaldi n. 16, C.F. 00053810149
- Contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Milano (MI) il 06/05/1967
- Importo ipotecario: euro 87.797,67
- Importo capitale: euro 43.898,83
- Immobili gravati: Comune di Ponte in Valtellina, Foglio 43, particella 86

3.2.2 Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:**Pignoramento Immobiliare (Atto esecutivo o cautelare)**

- Trascrizione: effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio in data 23/09/2024 ai nn. 1135 Reg. Generale e 9482 Reg. Particolare
- Atto di provenienza: Verbale di pignoramento del 19/08/2024 n. 6934 Rep. a firma dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia
- A favore di: LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., con sede in Milano (MI), C.F. 11912920961
- Contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Milano (MI) il 06/05/1967
- Immobili gravati: Comune di Ponte in Valtellina, Foglio 43, particella 86



3.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

3.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	euro	0,00
--	------	------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	euro	0,00
---	------	------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	euro	0,00
---	------	------

Millesimi condominiali:	/
-------------------------	---

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	nessuno
--	---------

Si segnala che l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale formalmente costituito e non sono emersi regolamenti di condominio o tabelle millesimali.

L'intero edificio è di un unico proprietario.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

Dal 01/06/2000 al oggi

- [REDACTED] [REDACTED] nata a Milano (MI) il 06/05/1967 c.f. MLNPLA67E46F205L per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Provenienza mappale 86:

L'intera proprietà è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 01/06/2000 (Notaio Dott.ssa Lucia Balconi, rep. n. 125266), trascritto il 02/06/2000 ai nn. 6190/5149.

5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 13/10/1998 al 01/06/2000

- FAMLONGA FERMA nata a Ponte in Valtellina (SO) il 21/03/1946 FMLFRM46C61G829V per la proprietà di 12/72
- FAMLONGA LAURA nata a Cantù (CO) il 02/01/1976 FMLLRA76A42B639R per la proprietà di 3/72
- FAMLONGA NADIA nata a Como (CO) il 13/05/1965 FMLNDA65E53C933T per la proprietà di 3/72
- FAMLONGA STEFANIA nata a Cantù (CO) il 14/09/1971 FMLSFN71P54B639S per la proprietà di 3/72
- FAMLONGA WALTER nato a Cantù (CO) il 27/05/1969 FMLWTR69E27B639S per la proprietà di 3/72
- MORETTI GIOVANNI nato a Ponte in Valtellina (SO) il 06/08/1918 MRTGNN18M06G829V per la proprietà di 24/72
- RAINOLDI CONSIGLIA nata a Ponte in Valtellina (SO) il 15/05/1951 RNLCSG51E55G829E per la proprietà di 8/72
- RAINOLDI GUIDO nato a Ponte in Valtellina (SO) il 18/01/1941 RNLGDU41A18G829H per la proprietà di 8/72
- RAINOLDI OLGA nata a Ponte in Valtellina (SO) il 07/04/1939 RNLLGO39D47G829B per la proprietà di 8/72



la proprietà di 8/72

L'intera proprietà è pervenuta in forza di denuncia di successione di Famlonga D. in data 13/10/1998 registrata in data 26/01/1999 Vol. 1999 n. 29 e trascritta in data 11/02/1999 ai nn.23/666.

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte (SO), riscontrata con prot. n. 1525 del 05/03/2026, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio oggetto di stima:

- **Comunicazione per intervento di edilizia libera** presentata dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 06/04/2012, per la sostituzione di un impianto a biomassa esistente con nuovo impianto a pellet che verrà installato all'interno del fabbricato.

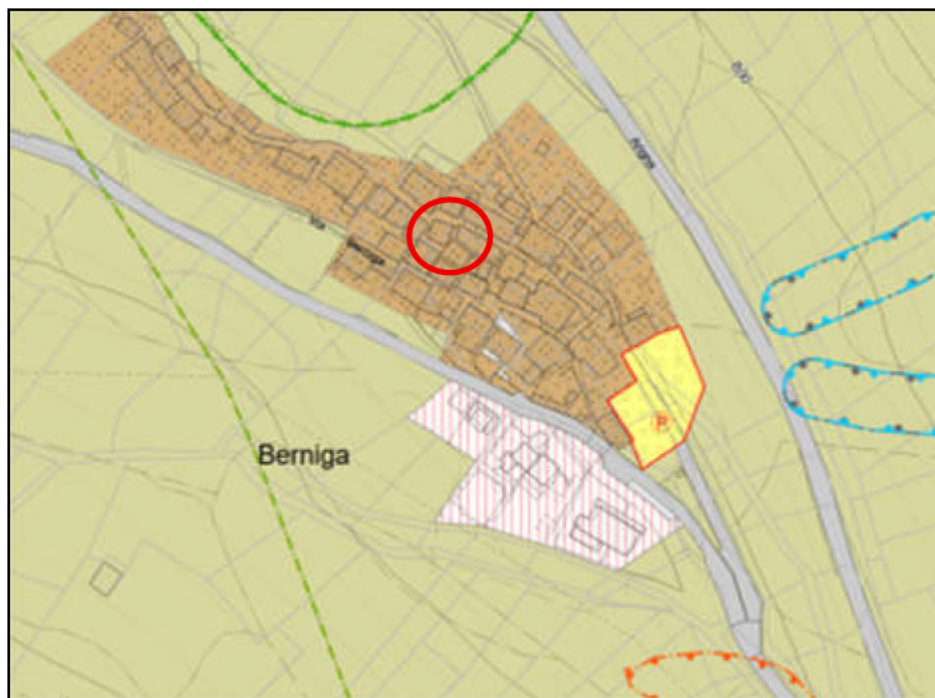
Si precisa che, ad esclusione della sopra citata pratica di carattere impiantistico, non è stata reperita ulteriore documentazione edilizia/urbanistica (progetti, varianti o licenze) presso gli archivi comunali. Pertanto, ai fini della verifica di conformità edilizia dell'immobile, lo stesso è da considerarsi di remota costruzione (ante 1967), con stato dei luoghi corrispondente all'epoca di realizzazione e alle successive manutenzioni interne non soggette a deposito di titoli abilitativi strutturali.

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** adottato del Comune di Ponte in Valtellina (SO), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 14/12/2023, l'immobile oggetto di stima ricade all'interno dell'Ambito denominato:

- **NR_Nucleo rurale** (disciplinato dall'art. 45 del Documento di Piano).

Si segnala che, trovandosi nel Nucleo rurale, ogni intervento edilizio deve rispettare i parametri tipologici e materici del contesto (es. sasso a vista, serramenti in legno, coperture in piode) al fine di non alterare il decoro architettonico della zona.



6. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile è di remota costruzione (sicuramente ante 1967).

Dalle verifiche documentali effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Ponte in Valtellina non è emerso alcun titolo abilitativo rilasciato per l'immobile in oggetto.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta ha evidenziato la presenza di un'attività edilizia abusiva: le differenze tra la casa reale e la planimetria del 1993 dimostrano che sono stati fatti dei lavori (muri spostati, porte chiuse, ecc.) senza chiedere il permesso al Comune; pertanto, l'immobile presenta una non conformità edilizia.

Tale difformità risulta comunque sanabile mediante la presentazione di una pratica di sanatoria ordinaria, previo pagamento delle relative sanzioni amministrative e degli oneri professionali, quantificati in via forfettaria in **euro 3.000,00 al netto degli oneri di legge**, somma che viene detratta dal valore di stima del bene.

Per le difformità sono le medesime indicate al punto 7.2 conformità catastale.

Giudizio di conformità: NON CONFORME.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata:

- **Piano Terra:** Non esiste il divisorio tra cantina e centrale termica dove è installato il bollitore di acs.
- **Piano Primo:** Non esiste il divisorio tra cucina e soggiorno (ambiente unico); il bagno risulta esistente ma non è presente il disimpegno richiesto dalla normativa igienico-sanitaria. Il bagno risulta più grande rispetto a quanto riportato in planimetria
- **Aperture:** La posizione e le dimensioni di alcune finestre non corrispondono a quanto riportato nel disegno catastale.
- **Piano Terzo:** Il disimpegno del vano scale risulta più piccolo rispetto a quanto riportato in planimetria.

Tali difformità richiedono un aggiornamento della scheda catastale mediante pratica DOCFA per un costo stimato di **euro 1.000,00 al netto degli oneri di legge** che verrà detratto dal valore di stima finale dell'immobile.

Giudizio di conformità: NON CONFORME.

7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **CONFORME**.

7.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **CONFORME**.

ABITAZIONE di cui al punto A Lotto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di **Ponte in Valtellina (SO)**, borgo storico di particolare pregio situato sul versante retico della media Valtellina.



Caratteristiche dell'area e servizi: L'immobile si trova in **Via Berniga n. 12**, all'interno del nucleo di antica formazione (**centro storico**).

La zona è caratterizzata da una trama urbana densa e suggestiva, composta da vicoli pavimentati in pietra e spiazzi storici.

- **Servizi:** Il centro abitato di Ponte in Valtellina offre i principali servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, uffici comunali, presidi sanitari di base, attività commerciali di vicinato e luoghi di culto). I centri urbani di maggiori dimensioni (Sondrio) sono facilmente raggiungibili tramite la viabilità provinciale di fondovalle.
- **Accessibilità:** L'accessibilità veicolare immediata è condizionata dalle caratteristiche del borgo antico (strade strette); tuttavia, la zona è servita da parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze del perimetro del centro storico.

Immerso in un contesto storico e residenziale, il borgo offre massima tranquillità, essendo privo di attività commerciali nelle immediate vicinanze. La zona è una meta tipica ed esclusiva per i soggiorni estivi.

Gli edifici limitrofi presentano le medesime caratteristiche costruttive dell'immobile in esame:

- Strutture in muratura portante di sasso/pietra locale a vista.
- Tetti a falde con manti di copertura tradizionali (piode).
- Facciate che conservano gli elementi architettonici tipici dell'architettura rurale e borghese valtellinese dei secoli scorsi.

La zona gode di un'ottima esposizione solare e di un microclima favorevole, tipico del versante solivo di Ponte.

L'immobile, essendo inserito in un borgo montano, gode di affacci silenziosi e di un contesto paesaggistico di elevato valore, caratterizzato dalla vicinanza a terrazzamenti coltivati a vite e frutteti che circondano l'abitato

Estratto di google maps



Tecnico incaricato: Geom. Liliana Schivalocchi
con studio in Sondrio (SO) in Via Don Guanella, 34 – tel. 393-9142649 – e-mail: schivalocchi.liliana@libero.it



Inquadramento fabbricato oggetto di stima



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato terra-cielo indipendente, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra collegati da una scala interna.

Il piano terra non è collegato internamente agli altri piani ma è accessibile solo dall'esterno mentre gli altri piani sono collegati tra di loro, al piano primo si accede da una scala esterna in sasso.

Caratteristiche costruttive ed esterne:

Struttura: muratura portante in sasso e pietra locale a vista, tipica dell'architettura rurale storica.

Facciate: le facciate presentano pietrame a vista con giunti stilati; i serramenti sono prevalentemente in legno con persiane in legno.

Copertura: tetto a due falde inclinate con struttura in legno e manto in piode della Valmalenco, elemento tipico della tradizione locale.

Distribuzione e finiture interne:

Piano Terra: ingresso principale da Via Berniga che conduce ai locali accessori cantina/deposito. I soffitti risultano finiti ad intonaco tintecciato, pavimento in battuto di c.l.s., altezza netta interna 2.10 metri.

Piano Primo (Zona Giorno): composto da cucina, soggiorno e un servizio igienico. La cucina ha pavimentazione in legno e rivestimenti in legno con perline su alcune pareti. Il bagno è completo di sanitari e doccia, ma, come rilevato, privo di disimpegno verso la zona giorno.

Altezza interna netta metri 2.40.

Piano Secondo (Zona Notte): camere da letto con finiture d'epoca (pavimento in legno e



rivestimento pareti e soffitto in perline di legno), altezza netta metri 2.40, scala in graniglia.

Al piano secondo si trova anche un terrazzo accessibile dalle camere.

Piano Terzo (Sottotetto): locale ad uso sgombero, non abitabile, con struttura del tetto a vista. Presenta altezze variabili (metri 2.00/3.16) ed è utilizzato come deposito.

Stato Manutentivo e Impianti:

Stato generale: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione **mediocre/abitabile**.

Sebbene la struttura appaia solida, le finiture interne e gli impianti sono datati e richiedono interventi di ammodernamento.

Impianti: È presente un impianto di riscaldamento con stufa a pellet installata in cucina (nel 2012 è stata presentata pratica per impianto a pellet). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante bollitore elettrico installato al piano terra locale deposito.

Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti ma non rispondenti alle più recenti normative di sicurezza, il quadro elettrico si trova al piano terra nel locale cantina.

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	Livello di piano	Consistenza mq		Coeff. di ragg.		Commerciale mq
CANTINA	T	40,00	x	25%	=	10,00
ABITAZIONE	1	40,00	x	100%	=	40,00
RIPOSTIGLIO	1	4,00	x	25%	=	1,00
ABITAZIONE	2	40,00	x	100%	=	40,00
TERRAZZO	2	11,50	x	30%	=	3,45
RIPOSTIGLIO	2	4,00	x	25%	=	1,00
SOFFITTA	3	40,00	x	40%	=	16,00
Totale						111,45

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima utilizzato: *comparativo mono parametrico in base al prezzo medio*.

ANALISI DEL MERCATO LOCALE:

Dall'analisi del mercato locale per immobili nel Nucleo rurale (NR) con stato conservativo mediocre:

- **Valori OMI (Zona extraurbana):** Abitazioni civili euro/mq 900,00 - 1.250,00.
- **Valore di stima adottato:** Si definisce un valore unitario di **euro/mq 800,00**.

Tale valore, posto al limite inferiore delle quotazioni, è giustificato dalla conformazione dell'immobile, dalla necessità di interventi di ammodernamento e dalla presenza di difformità interne da sanare.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione dell'immobile a Ponte in Valtellina, procederemo con il metodo sintetico-comparativo.



La valutazione viene condotta attraverso il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima e beni simili recentemente compravenduti o offerti sul mercato nella medesima zona (Centro Storico di Ponte in Valtellina).

Si tiene conto dei dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e delle quotazioni medie rilevate presso le agenzie locali.

Tutto ciò premesso, si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore di mercato unitario di **euro/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA FINALE:

mq 111,00 x euro/mq 800,00 = euro 88.800,00

PREZZO BASE D'ASTA euro **88.800,50**

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un intero edificio (cat. A/3) della superficie commerciale di circa 111,00 mq.

La valutazione che segue si riferisce alla quota di proprietà pari a 1/1 pro-indiviso del diritto di piena proprietà.

Consistenza commerciale complessiva	mq 111,00
Prezzo base d'asta piena proprietà	euro 88.800,00
A dedurre spese per la conformità edilizia – urbanistica e catastale	euro 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	euro 84.800,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

La determinazione del valore di mercato dei beni è avvenuta applicando il criterio di stima sintetico-comparativo.

Tale metodo individua, tramite ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili.

Il prezzo unitario medio applicato è stato parametrato in base a:

- stato di conformità urbanistica e catastale;
- presenza di vincoli o condizioni limitative al pieno godimento;
- contesto di ubicazione, stato di conservazione e qualità delle finiture;
- dotazione di impianti tecnologici e caratteristiche intrinseche/estrinseche.



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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

La valutazione si riferisce alla quota di piena proprietà pari a 1/1.

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore Intero (euro)
A	appartamento	111,00	88.800,00
TOT			88.800,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di stima appartiene a un'unica proprietà per l'intera quota.

Non sussistono, allo stato attuale, frazionamenti o comproprietà che richiedano la divisione in quote fisiche.

Il bene viene valutato nella sua interezza e unitarietà funzionale.

- **Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.7):** euro 4.000,00
- **Valore di Mercato (stato di fatto e di diritto):** euro 84.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Per determinare il valore d'asta, al valore di mercato vengono applicate le decurtazioni previste dalla prassi giudiziaria per l'assenza di garanzie e l'immediatezza della vendita.

Voce di calcolo	Importo (euro)
Valore di Mercato (OMV)	88.800,00
Riduzione forfettaria	0,00
Oneri notarili e provvigioni (a carico acquirente)	0,00
Spese cancellazione trascrizioni/iscrizioni	0,00
Spese condominiali insolute (art. 568 c.p.c.)	0,00
Spese regolarizzazione conformità	- 4.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	84.800,00

Non si applica l'ulteriore riduzione forfettaria del 10% in quanto il valore unitario di € 800,00/mq è stato già determinato in modo cautelativo, tenendo conto della particolare condizione di vendita giudiziaria e delle caratteristiche di mercato del bene.



RIEPILOGO LOTTO 1:

Di seguito si riporta il riepilogo del valore di mercato, nonché del valore asta del lotto 1, i valori indicati sono relativi alla quota di proprietà nel diritto in cui si trova.

ID	Descrizione	Dati catastali	Consistenza (mq)	Valore di mercato OMV (euro)	Valore in asta (euro)
LOTTO 1					
A	Edificio residenziale	Fg. 43 mapp.86	111,00	88.800,00	84.800,00
Somma LOTTO 1				88.800,00	84.800,00

Sondrio, 20/05/2026

Il tecnico incaricato

Liliana Schivalocchi



Allegati alla perizia:

- A. Documentazione fotografica;
- B. Documentazione catastale;
- C. Verifica esistenza contratti di locazione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- D. Verifica esistenza pratiche edilizie presso il comune di Ponte in Valtellina;
- E. Aggiornamento ispezioni ipotecarie.

