



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Giulia Estorelli

CUSTODE:

Dott. Giovanna Bongioni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Francesco Armanasco

CF:RMNFNC65S03L175H

con studio in TOVO DI SANT'AGATA (SO) VIA ROMA, 25

telefono: 0342770033

email: armanasco.francesco@tiscali.it

PEC: francesco.armanasco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a SONDRIO via FABIO BESTA snc, quartiere colda, della superficie commerciale di **545,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato oggetto di stima è in corso di costruzione e risulta non ultimato, completato solo esternamente nei volumi, nelle pareti perimetrali, nel tetto e nei solai intermedi. tutte le opere strutturali in cemento armato sono state eseguite eccetto le rampe scale che collegano il piano terra con i piani inferiori e superiori. Risultano non realizzati i divisori interni di tutti 5 i piani, Non sono stati installati gli infissi interni ed esterni, mancano interamente gli impianti elettrici idraulici e termici. Sono state predisposte le reti fognarie, acquedotto ed elettriche, per la parte comune agli altri lotti, per le quali esiste servitù attive e passive apparenti nello stato di fatto in cui si trovano. Mancano gli allacciamenti al fabbricato. Risulta presente un accesso pedonale mediante scala comune a servizio del fabbricato in esecuzione mappale 663 e il fabbricato mappale 662 di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-PT-P1-P2, interno unico corpo di fabbrica, scala doppia, ha un'altezza interna di cm. 280 (rustico) piani PT e P1 residenziali. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 663 (catasto terreni), superficie 366, indirizzo catastale: strada comunale di Montagna, piano: terra, intestato a Moncucco s.r.l., derivante da frazionamento 9523/2009 deriva dai mappali 493-510-659-489-506-502-658-506-514-501, soppressi o variati.
Coerenze: Nord : mappale 534; Est : mappale 737; Sud: strada comunale di Montagna; Ovest : mappale 662
il fabbricato in costruzione non risulta introdotto in mappa

L'intero edificio sviluppa cinque piano, tre piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2010.

A1 terreno vincolato a standard, composto da strada di accesso comune.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 534 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 878 mq, indirizzo catastale: via Fabio Besta, piano: terra, intestato a moncucco s.r.l. per la quota di 1/9 e ad altri soggetti terzi per la restante quota., derivante da frazionamento
Coerenze: a NORD: mappale 498, 658, 521, 490, 512, 513. Ad EST: mappale 738; a Sud mappale 737, 663, 662, 661, 526, 659. ad Ovest: strada comunale.

vincolo in atto di convenzione urbanistica con Comune di Sondrio del notaio Franco Cederna richiamata in precedenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	545,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 617.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 555.465,60
Data di conclusione della relazione:	06/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
terreno con fabbricato in corso di costruzione a lavori attualmente incompleti

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 , stipulata il 07/02/2006 a firma di notaio Angelo Auletta ai nn. 102594/16837 di repertorio, iscritta il 16/02/2006 a Sondrio ai nn. 2315/318, a favore di ~~Marco Depolara di Sondrio~~ contro ~~Moneteo s.p.a.~~ derivante da apertura di credito in conto corrente bancario.

Importo ipoteca: 3740000.

Importo capitale: 2200000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/04/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 444 di repertorio, trascritta il 08/05/2025 a Sondrio ai nn. 5697/4558, a favore di ~~Banca Popolare di Sondrio s.p.a.~~, contro ~~M. Depolara~~ derivante da verbale Ufficiale Giudiziario

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:

Si rende noto che potrebbero essere richieste imposte IMU da parte del Comune di Sondrio non versate correttamente per mancata dichiarazione del valore del fabbricato o dell'area edificabile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

~~XXXXXXXXX s.n.l. società unipersonale~~ con sede in Milano per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2005), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di notaio Franco Cederna ai nn. 102090/16652 di repertorio, registrato il 23/01/2006 a Sondrio, trascritto il 23/01/2006 a Sondrio ai nn. 1151/889.

Il titolo è riferito solamente a i mappali originari distinti al Catasto terreni Fg.34 ai n. 508 di are 3,96; n. 510 di are 3,76 e n. 514 di are 5,21 ora soppressi, sono stati fusi nella nuova particella 663 del Catasto Fabbricati, con tipo mappale n. SO89523 del 01/07/2009.e uniti al mappale 663 del .

~~XXXXXXXXX~~ al tempo aveva la sede in Sondrio ed aveva acquistato dalla soci ~~XXXXXXXXX~~ SALAA RESIDENCE s.n.l. all'epoca ,con sede in Sondrio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

~~DOS SALAA RESIDENCE s.n.l.~~ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 01/06/1995 a firma di notaio Franco Cederna ai nn. 25552 di repertorio, registrato il 27/06/1995 a Sondrio, trascritto il 27/06/1995 a Sondrio ai nn. 6067/5062.

Il titolo è riferito solamente a al maggior lotto originario distinto al Catasto Terreno al Foglio 34 mappale 432 di are 93,52.

Lotto di terreno da cui deriva l'odierna particella 663 del foglio 34 catasto fabbricati

Comune di Sondrio per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione (dal 24/09/1999 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 24/09/1999 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 61629 di repertorio, registrato il 06/10/1999 a Sondrio, trascritto il 06/10/1999 a Sondrio ai nn. 11257/8951.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 491 del fg.34 di are 1,28

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso id costruire ad intervento diretto N. 102/P e successive varianti, intestata a ~~XXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXX~~ s.n.l., per lavori di costruzione nuovo edificio residenziale , rilasciata il 14/12/2005 con il n. 102/P di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al lotto C3 del piano di lottizzazione su terreno Fg.34 mappale 514.

Il permesso di costruire è stato volturato alla società ~~XXXXXXXXX~~ s.n.l. in forza di atto di compravendita del terreno

Art.36 del D.P.R. 380/2001 N. 53/P, intestata a **MONTESUSO S.p.A.** con sede in Sondrio via Cesura n. 4, per lavori di sanatoria opere in difformità al progetto originario di cui al P.di C. n. 102/P del 4.12.2005, presentata il 05/03/2007, rilasciata il 22/08/2007 con il n. prot.8283 di protocollo.

Domanda di Permesso di Costruire presentato a seguito di ordinanza di sospensione lavori del Comune di Sondrio,. Rilasciato P.di C. a seguito del pagamento euro 3.124,00 di oneri di urbanizzazione euro 10.313,60 di contributo di costo di costruzione

Denuncia di inizio attività N. 31/2010, intestata a **MONTESUSO S.p.A.** per lavori di variante in corso d'opera per recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 04/02/2010 con il n. 3924 di protocollo, rilasciata il 04/02/2010 con il n. 3924 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio attività N. 320/2014, intestata a **MONTESUSO S.p.A.**, per lavori di opere di completamento.

I lavori autorizzati non sono mai stati eseguiti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 48765 del 29/02/2000, l'immobile ricade in zona residenziale verde privato V2 con perimetro di piano attuativo vigente al momento dell'intervento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi N.T.A. articolo 3.7.1. e modifiche approvate con delibera del Consiglio Comunale n.70 del 01/08/2005.

zona sottoposta a piano attuativo PL già urbanizzata e approvata ad intervento diretto con Delibera del Consiglio Comunale del 20.02.2005 n.23 e convenzione urbanistica a rogito del Notaio Franco Cederna di Sondrio repertorio n. 24799/4964 e successiva modifica in data 24.09.1999 repertorio 61629/9677; per la quale il Comune di Sondrio nel rilasciare il successivo permesso di costruire ha dichiarato che è stata interamente urbanizzata per cui non vi sono opere da ancora da a carico della parte eseguita, se non quelle di ordinaria manutenzione spettante ai proprietari della strada comune distinta al mappale 534 del foglio 34.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona ambiti del tessuto consolidato di recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CAPO II art.31 e seguenti delle NTA

nel vigente attuale P.G.T. la zona rimane residenziale di completamento ma il fabbricato non ha possibilità di ampliamento.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.44 del 06/06/2011, l'immobile ricade in zona ambiti del tessuto consolidato di recente formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aperture esterne in piano sottotetto e diversa forma delle scale interne. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001 e L.R. 12/2005)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in VARIANTE per opere non eseguite e IN SANATORIA per opere eseguite difformi:
€3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a modifiche non essenziali .

Variazioni alle aperture, diversa forma delle scale interne del piano primo e sottotetto, mancata formazione di divisori interni e ogni tipo di finitura per incompletezza dell' opera. Opere sanabili con SCIA in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento del fabbricato al Catasto Fabbricati entro 30 giorni dalla cancellazione del terreno edificato al Catasto Terreni (normativa di riferimento: Decreto Ministero Finanze 19/04/1994 n. 701 art.1 comma 1 -2)

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova dichiarazione DOCFA 10 : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Obbligo di procedere alla dichiarazione della nuova costruzione mediante procedura DOCFA 10 dichiarando la nuova unità immobiliare in categoria F/3 in corso di costruzione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e L.R. n.12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA FABIO BESTA SNC, QUARTIERE COLDA

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SONDRIO via FABIO BESTA snc, quartiere colda, della superficie commerciale di **545,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Il fabbricato oggetto di stima è in corso di costruzione e risulta non ultimato, completato solo

esternamente nei volumi, nelle pareti perimetrali, nel tetto e nei solai intermedi. tutte le opere strutturali in cemento armato sono state eseguite eccetto le rampe scale che collegano il piano terra con i piani inferiori e superiori. Risultano non realizzati i divisori interni di tutti 5 i piani, Non sono stati installati gli infissi interni ed esterni, mancano interamente gli impianti elettrici idraulici e termici. Sono state predisposte le reti fognarie, acquedotto ed elettriche, per la parte comune agli altri lotti, per le quali esiste servitù attive e passive apparenti nello stato di fatto in cui si trovano. Mancano gli allacciamenti al fabbricato. Risulta presente un accesso pedonale mediante scala comune a servizio del fabbricato in esecuzione mappale 663 e il fabbricato mappale 662 di proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-PT-P1-P2, interno unico corpo di fabbrica, scala doppia , ha un'altezza interna di cm. 280 (rustico) piani PT e P1 residenziali

.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 663 (catasto terreni), superficie 366, indirizzo catastale: strada comunale di Montagna , piano: terra, intestato a Moncucco s.r.l., derivante da frazionamento 9523/2009 deriva dai mappali 493-510-659-489-506-502-658-506-514-501, soppressi o variati.
Coerenze: Nord : mappale 534; Est : mappale 737; Sud: strada comunale di Montagna; Ovest : mappale 662
il fabbricato in costruzione non risulta introdotto in mappa

L'intero edificio sviluppa cinque piano, tre piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vista panoramica sulla città.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

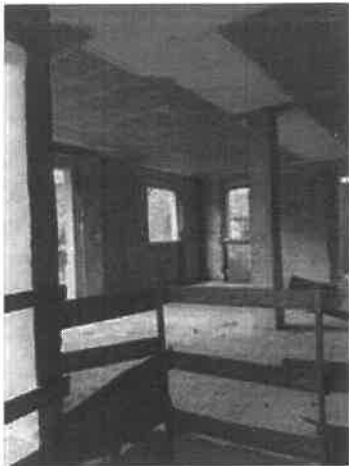
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione del fabbricato è iniziata nell'anno 2006 dopo che la ~~_____~~ ha

rilevato la proprietà dalla società ~~BOSSA S.p.A.~~ in relativa voltura del permesso di costruire. Il fabbricato è stato edificato con struttura in cemento armato, di cui è stato eseguito anche il regolare collaudo, antecedente all'entrata in vigore delle norme sismiche NCT2008; pertanto la struttura non è verificata antisismica per Legge. I muri perimetrali sono realizzati in mattoni portanti in laterizio. Sono stati applicati esternamente i rivestimenti in pietra a vista, le soglie ed i davanzali in granito. Il tetto è realizzato in legno verniciato, con copertura integole di serpentino (piode) della Valmalenco. I canali di gronda e lattoneria in lamiera preverniciata. È presente una coibentazione del tetto, ma non è stato possibile accertare la natura e le caratteristiche. I solai strutturali al grezzo sono in laterocemento. Esternamente i muri perimetrali sono stati intonacati e applicata la finitura in colore giallo tenue.

Il fabbricato è completamente privo di serramenti esterni ed interni, privo di ogni tipo di impianto termico, idrosanitario ed elettrico. Non sono visibili le predisposizioni in quanto mancano anche i tavolati divisorii interni. I muri perimetrali ed i solai sono privi di ogni tipo di coibentazione, ma essa è possibile eseguirla sul paramento interno del muro. Diversamente si può eseguire il cappotto esterno previo modifiche alle aperture e verifica delle distanze civili. Allo stato attuale il fabbricato non ha alcuna dotazione di coibentazione termica. Internamente il fabbricato si presenta al rustico senza muri divisorii, intonaco dei muri e dei soffitti, senza impianti, privo di pavimenti e sottofondi. Tutte le opere mancanti costituiscono in percentuale il 60 % del costo a nuovo, considerando anche che alcune opere realizzate (tetto) sono da mantenere. Quindi il valore delle opere realizzate è stimato nel 40 % in valore del finale. Sono mancanti anche una rampa di scale, che collega il piano terra con quelli inferiori e superiori. Vi è una predisposizione all'installazione di un ascensore, a servizio dei vari piani del fabbricato, ma esso non è presente nemmeno nel progetto approvato dal comune. Sono di pregio le finiture in pietra a rivestimento dei muri in cemento armato che prospettano sul lato a SUD.





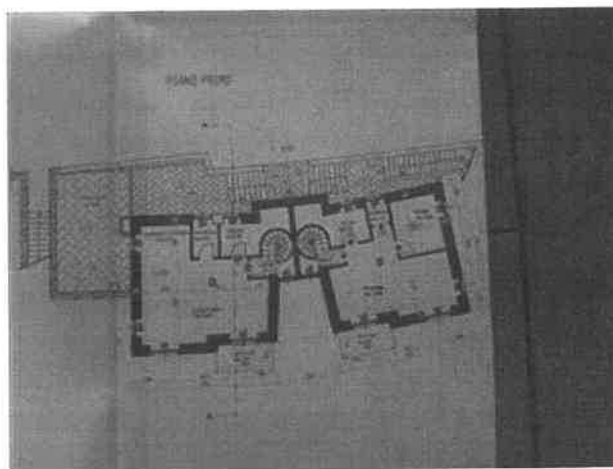
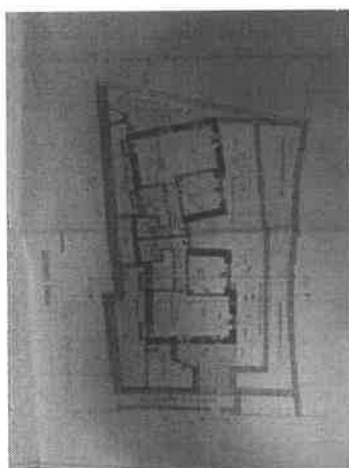
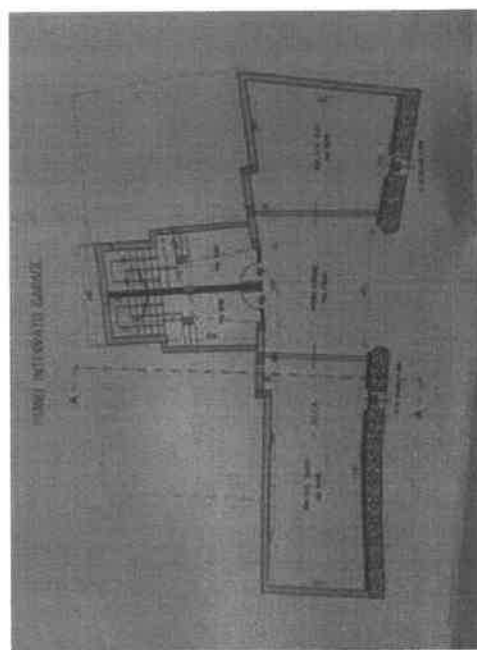
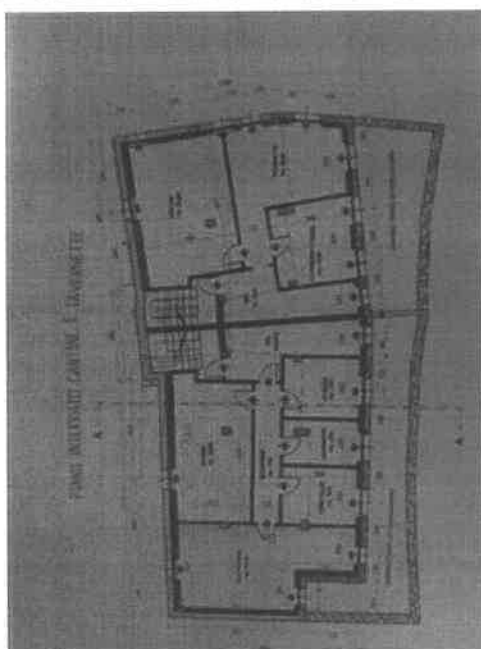
CONSISTENZA:

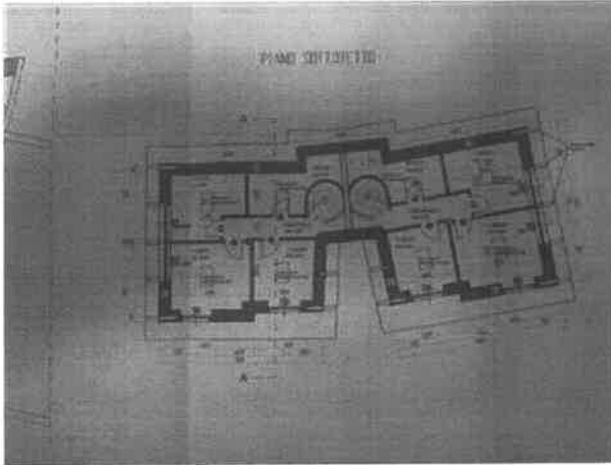
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale abitativo piano terra	125,00	x	100 %	=	125,00
residenziale abitativo piano primo	125,00	x	110 %	=	137,50
residenziale abitativo sottotetto	125,00	x	80 %	=	100,00
residenziale balconi piano primo	9,00	x	30 %	=	2,70

residenziale accessori non abitativi piano 1^ interrato	240,00	x	50 %	=	120,00
residenziale accessori autorimessa piano strada comunale 2^ interrato	150,00	x	30 %	=	45,00
area scoperta in piano terra Giardino	100,00	x	10 %	=	10,00
area scoperta giardino pensile 1^ interrato	55,00	x	10 %	=	5,50
Totale:	929,00				545,70



**ACCESSORI:**

terreno vincolato a standard, composto da strada di accesso comune.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 534 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 878 mq, indirizzo catastale: via Fabio Besta, piano: terra, intestato a moncucco s.r.l. per la quota di 1/9 e ad altri soggetti terzi per la restante quota., derivante da frazionamento
Coerenze: a NORD: mappale498, 658,521,490, 512, 513. Ad EST: mappale 738; a Sud mappale 737,663, 662, 661, 526, 659. ad Ovest: strada comunale.

vincolo in atto di convenzione urbanistica con Comune di Sondrio del notaio Franco Cederna richiamata in precedenza

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 18/2016

Descrizione: QUOTA 25% IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE + QUOTA 25% AUTORIMESSA , 1

Indirizzo: VIA LUSARDI 15 Sondrio, SO

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.200,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 51.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 17.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 322.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 09/04/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 20/2017
Descrizione: Unità immobiliare posta al piano primo di edificio storico di remota costruzione, posto in zona centro storico con accessibilità unicamente pedonale tramite scala esterna. Alla data del sopralluogo l'u.i. è risultata utilizzata quale studio/ufficio con annesso servizio igienico., 1
Indirizzo: Salita Pietro Ligari , 3 Sondrio, SO
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 109.620,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.245,94 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 357.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/01/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 45/2013
Descrizione: Quota di 1/6 di proprietà appartamento, in mediocre stato manutentivo, composto da: ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno, bagno, terrazzo e ulteriori due piccoli ripostigli in corpo separato esterno., 1
Indirizzo: Via Longoni, 10 Sondrio, SO
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 10.625,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 5.976,56 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 380.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/05/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 9/2024
Descrizione: Intera e piena proprietà appartamento della superficie commerciale di 147,00 mq al piano terzo e composto da soggiorno-cucina, due bagni, quattro camere e ripostiglio composto da un unico vano, sito al piano primo sottostrada. Box singolo della superficie commerciale di 17,00 mq sito al piano terra, con accesso carrabile da cortile interno e accesso pedonale da porticato., 1

Indirizzo: Via Brennero n. 19/b Sondrio, SO
Superfici accessorie:
Prezzo: 128.960,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 260.360,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 126.956,25 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 386.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/10/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 8/2011

Descrizione: Appartamento a piano secondo in "Condominio Paola" composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico e un terrazzo. L'unità immobiliare sopra descritta risulta occupata in virtù di contratto di locazione stipulato in data 7 dicembre 2011 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Sondrio al n. 2428 della durata di anni quattro rinnovabili per altri 4 per il prezzo di € 2.000,00 annui. Si precisa che il predetto contratto, in quanto successivo al pignoramento, non è opponibile alla procedura., 1

Indirizzo: Via Boffalora, 13 Sondrio, SO
Superfici accessorie:
Prezzo: 82.265,63 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 195.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 82.265,63 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 407.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/11/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 10/2023

Descrizione: in Comune di Sondrio (prov. di Sondrio), via Trieste n. 114, intera e piena proprietà di appartamento collocato al piano primo con una cantina e quota indivisa di un mezzo della proprietà di seconda cantina, 6

Indirizzo: Via Trieste , 114 Sondrio, SO
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.110,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 59.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 33.468,75 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 412.00 m
Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

atti notarili di compravendita (01/12/2025)

Domanda: 2800

Offerta: 3000

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 3.200,00

Note: per immobili ultimati e pronti da abitare, mentre per immobili al rustico non si è fissato un listino, ma applicando la stima per valore proporzionale alla percentuale di valore sul finito, si stima che la percentuale di valore del fabbricato esistente è pari al 40% del valore del fabbricato ultimato, quindi si adotta un prezzo di euro 1.120 al metro quadrato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata totale dell'immobile = mq. 545,70

Prezzo medio di mercato per villette indipendenti e in ottima posizione al nuovo.. = €/mq. 2.800,00

Percentuale di riduzione al rustico del fabbricato per opere non compiute..... = 40% del nuovo

CALCOLO Valore complessivo del fabbricato = €/mq. 545,70 x €/mq.1.120,00..... = € 611.184,00

Quota valore della comproprietà della strada comune a terzi mappale 514 a corpo = € 10.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **621.184,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 621.184,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 621.184,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima è stato determinato sul valore medio degli immobili, con caratteristiche simili nell'anno, di riferimento del fabbricati nuovi ultimati (abitabili) a cui viene detratto la percentuale corrispondente al grado di finitura dello stesso immobile stimata al 40 % del fabbricato tipo ultimato abitabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio, ed inoltre: Internet

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	villa bifamiliare	545,70	0,00	621.184,00	621.184,00
				621.184,00 €	621.184,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene non è divisibile in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione non completato delle divisioni o subalterni quindi non definibili le eventuali porzioni oggetto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 617.184,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 61.718,40**

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: **€. 555.465,60**

data 06/01/2026

il tecnico incaricato
Francesco Armanasco