



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

**DOTT. CARLO CAMNASIO**

CUSTODE:

**IVG Sondrio**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. ROBERTO BRUNI**

CF:BRNRRT81D22L175Q

con studio in TEGLIO (SO) VIALE EUGENIO MORELLI, 6

telefono: 0342783054

email: [info@robertobruni.com](mailto:info@robertobruni.com)

PEC: [roberto.bruni@geopec.it](mailto:roberto.bruni@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CIVO FRAZIONE SERONE 35, della superficie commerciale di **48,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia è una porzione di immobile, accatastato come abitazione di tipo popolare posto al piano terzo ed accessibile mediante una scala interna comune a tutti i proprietari.

L'intero immobile nella sua complessità è costituito da cinque unità abitative residenziali, un unità commerciale adibita a bar ed una cantina.

Esternamente il fabbricato presenta uno stile unico tipico dei fabbricati degli anni 50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 856 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SERONE CIVO, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: pertinenza del fabbricato (comune a tutti i sub.) con affaccio su strada provinciale n. 10, fabbricato mappale 857, pertinenza del fabbricato e terreni 863, 862, 860, pertinenza del fabbricato (comune ai soli sub. 16 e 17) e terreno 855.

La porzione di fabbricato è accessibile mediante la scala interna (BCNC Sub. 18) comune a tutti i subalterni, dal piano terra al piano terzo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** **appartamento** a CIVO FRAZIONE SERONE 35, della superficie commerciale di **21,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia è una porzione di immobile, accatastato come abitazione di tipo popolare posto al piano terzo ed accessibile mediante una scala interna comune a tutti i proprietari.

L'intero immobile nella sua complessità è costituito da cinque unità abitative residenziali, un unità commerciale adibita a bar ed una cantina.

Esternamente il fabbricato presenta uno stile unico tipico dei fabbricati degli anni 50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 856 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SERONE CIVO, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: pertinenza del fabbricato (comune a tutti i sub.) con affaccio su strada provinciale n. 10, fabbricato mappale 857, pertinenza del fabbricato e terreni 863, 862, 860, pertinenza del fabbricato (comune ai soli sub. 16 e 17) e terreno 855.

La porzione di fabbricato è accessibile mediante la scala interna (BCNC Sub. 18) comune a tutti i subalterni, dal piano terra al piano terzo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.095,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le porzioni di immobili sono libere e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio, alla data del 26 settembre 2025, non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione per gli immobili oggetto di perizia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'iscrizione di ipoteca presso l'istituto di credito e tutte le altre limitazioni sono già state cancellate a seguito di aggiudicazione in asta giudiziaria del 25/03/2010 dove venivano assegnati i beni oggetto di perizia, attualmente risulta presente il verbale di pignormanto del 30/06/2025 che sarà cancellata a cura della procedura.

### 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** cancellata, stipulata il 18/06/2004 a firma di RAPELLA PAOLO ai nn. 58504 di repertorio, iscritta il 24/06/2004 a SONDRIO ai nn. 8724, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 40000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 20/03/2006 a firma di GIUDICE DEL TRIBUNALE ai nn. 984 di repertorio, trascritta il 31/03/2006 a SONDRIO ai nn. 4500, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 16/11/2006 a firma di TRIBUNALE ai nn. 15440 di repertorio, trascritta il 16/11/2006 a SONDRIO ai nn. 15440, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

RESTRIZIONE BENI, stipulata il 25/03/2010 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 18/05/2010 a SONDRIO ai nn. 5983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

RESTRIZIONE BENI, stipulata il 18/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 18/05/2010 a SONDRIO ai nn. 5985, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

RESTRIZIONE BENI, stipulata il 18/05/2010 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 56 di repertorio, trascritta il 18/05/2010 a SONDRIO ai nn. 5986, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 30/06/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 7 di repertorio, trascritta il 30/06/2025 a SONDRIO ai nn. 8188, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Riferito a tutti gli immobili oggetto di perizia, Foglio 37 Mappale 856 Sub. 10 e Foglio 374 mappale 856 Sub. 13.

SI CHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DEL D.P.R. 115 DEL 30.05.2002.IMPORTO PARI AD EURO 9.352,71 OLTRE LE SPESE E GLI INTERESSI SUCCESSIVI.IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI E A TUTTO QUANTO GRAVABILE SIA STATO E VENGA ANCHE IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE, E' ALTRESI' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato è formato da più unità immobiliari al di sotto delle 8 e quindi non vige l'obbligo di costituzione in condominio. Per l'esecuzione di interventi importanti sulle parti comuni del fabbricato (tetto, facciate, ecc) serve comunque l'autorizzazione e la partecipazione anche degli altri proprietari.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile è stato acquistato in data 25/03/2010 mediante aggiudicazione ad asta pubblica.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 25/03/2010), con atto stipulato il 25/03/2010 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 56 di repertorio, trascritto il 13/04/2010 a SONDRIO ai nn. 4293.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a tutti gli immobili oggetto di perizia, Foglio 37 Mappale 856 Sub. 10 e Foglio 374 mappale 856 Sub. 13

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2004 fino al 18/05/2010), con atto stipulato il 16/04/2004 a firma di PAOLO RAPELLA ai nn. 57987 di repertorio, trascritto il 26/04/2004 a SONDRIO ai nn. 5802.

Il titolo è riferito solamente a Riferito a tutti gli immobili oggetto di perizia, Foglio 37 Mappale 856 Sub. 10 e Foglio 374 mappale 856 Sub. 13

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato nella sua complessità è di remota costruzione, e comunque è stato realizzato prima dello strumento urbanistico del Comune di Civo.

Il primo strumento urbanistico è il Piano di Fabbricazione del 12 giugno 1971 approvato con delibera di Consiglio n. 22 del 12 giugno 1971.

Dalle ricerche urbanistiche effettuate sulla porzione di fabbricato oggetto di perizia non sono state rinvenute pratiche edilizie che attestino quanto realizzato e quindi in fase di ristrutturazione si dovrà provvedere ad attestare la remota costruzione.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA PER LA REALIZZAZIONE DI LAVORI EDILI N. **112/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE TERRAZZE AL PROPRIO FABBRICATO, presentata il 25/07/1974 con il n. 1646 di protocollo, rilasciata il 22/10/1974

AUTORIZZAZIONE N. **112/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA TERRAZZA CHIUSA, presentata il 24/10/1974 con il n. 2205 di protocollo, rilasciata il 27/11/1974

AUTORIZZAZIONE N. **133/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AL SECONDO PIANO ANZICHE' COSTRUIRE UNICAMENTE IL TERRAZZO, INTENDE RICAVARE DEI SERVIZI COSI' COME INDICATO NEI DISEGNI, presentata il 27/10/1975 con il n. 1829 di protocollo, rilasciata il 21/11/1975

AUTORIZZAZIONE N. **133/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UN TERRAZZO CON ACCESSO DAL SOTTOTETTO MEDIANTE UN ABBAINO DI NUOVA FORMAZIONE, presentata il 12/12/1975 con il n. 2163 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 16/05/2019, l'immobile ricade in zona B1- AMBITO URBANO SATURO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano saturo la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata. L'ambito si considera saturo in quanto si ritiene nel complesso concluso il processo edificatorio.

Obiettivi:

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obiettivi:

- La realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto urbano;
- Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- Migliorare la qualità del costruito urbano applicando agli interventi edilizi ammessi la specifica disciplina urbanistica, le modalità attuative e le prescrizioni tipologicocostruttive di dettaglio predisposte per gli ambiti dei nuclei di antica formazione;
- Conservare gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali le corti interne, porticati, cornici, logge e balconate, portali, affreschi, edicole e cappelle votive.

Modalità di attuazione:

In attuazione degli obiettivi di cui sopra, le previsioni contenute nel Piano delle Regole per tali ambiti, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- SCIA

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso:

Destinazione principale: residenza

Abitazioni permanenti, temporanee, alloggi collettivi ecc.

Destinazioni complementari/compatibili:

Esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita, laboratori tecnici, studi professionali, attività terziario-direzionali, botteghe artistiche ed artigiane non nocive e moleste con SL non superiore a mq 150, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche ecc., attività ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammesse: Attività artigianali di produzione, attività moleste o nocive, attività industriali, attività agricola, attività socio-assistenziali-sanitarie.

Indici e parametri urbanistici:

IF - Indice di edificabilità fondiaria:

mc 1,00/mq, incrementabile sino ad un max di mc. 1,30/mq per l'applicazione della perequazione, incentivazione e trasferibilità della volumetria.

IC - Indice di copertura: 1 mq di Sc ogni 3 mq di Sf.

SP - Superficie Permeabile: 50%

AU max - Altezza Urbanistica massima: mt. 9,50.

AU media - Altezza Urbanistica media: mt. 8,50.

DS - Distanza dalle strade: preesistente o mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

In località Roncaglia nell'ambito territoriale individuato dalle particelle catastali n° 4-5-6-7 del foglio n° 35, individuato con asterisco blu, la distanza dalla strada da rispettare sarà pari a mt. 5,00 misurati dalla sede stradale esistente alla data di approvazione della 1° variante di PGT.

DC - Distanza dai confini: mt. 5,00.

E' ammessa una distanza inferiore con atto pubblico da trascriversi contenente asservimento in misura tale da raggiungere la distanza minima di mt. 5,00.

DE - Distanza dagli edifici: mt. 10,00.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima di mt. 10,00 o l'aderenza delle costruzioni.

Prescrizioni particolari:

Costruzioni accessorie ad uso autorimessa: ammesse

Costruzioni minori accessorie: ammesse

Costruzioni provvisorie (art. 32): non ammesse

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005.

Gradi di intervento:

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.

lettera e. interventi di nuova costruzione, di trasformazione edilizia ed urbanistica.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

I fabbricati oggetto di perizia così come rilevati non hanno l'agibilità in quanto tutti gli impianti (elettrici ed idraulici) sono scollegati dalle forniture e risultano totalmente fuori norma.

Detti fabbricati per essere nuovamente agibili dovranno essere oggetto di una sostanziale opera di ristrutturazione che dovrà coinvolgere, per quanto riguarda la copertura, le facciate e tutte le parti comuni, anche i restanti comproprietari dell'immobile.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione)

L'immobile risulta ..

Non è stato possibile reperire documentazione urbanistica presso il Comune di Civo in quanto il fabbricato è stato edificato prima del Piano di Fabbricazione, e quindi risulta di remota costruzione.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVO FRAZIONE SERONE 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVO FRAZIONE SERONE 35, della superficie commerciale di **48,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia è una porzione di immobile, accatastato come abitazione di tipo popolare posto al piano terzo ed accessibile mediante una scala interna comune a tutti i proprietari.

L'intero immobile nella sua complessità è costituito da cinque unità abitative residenziali, un unità commerciale adibita a bar ed una cantina.

Esternamente il fabbricato presenta uno stile unico tipico dei fabbricati degli anni 50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

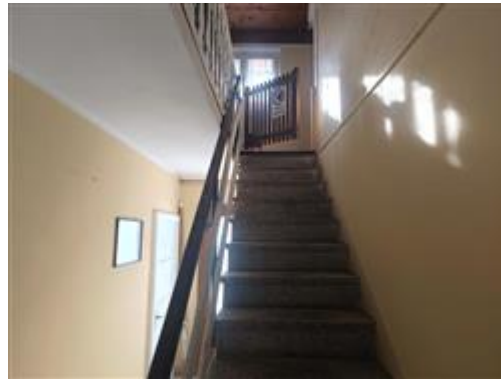
- foglio 37 particella 856 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SERONE CIVO, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: pertinenza del fabbricato (comune a tutti i sub.) con affaccio su strada provinciale n. 10, fabbricato mappale 857, pertinenza del fabbricato e terreni 863, 862, 860, pertinenza del fabbricato (comune ai soli sub. 16 e 17) e terreno 855.

La porzione di fabbricato è accessibile mediante la scala interna (BCNC Sub. 18) comune a tutti i subalterni, dal piano terra al piano terzo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato si trova nel centro del Comune di Civo, nelle vicinanze del Comune e della Chiesa..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di edificio oggetto di perizia si trova in Frazione Serone in Comune di Civo al numero civico 35, nella zona centrale del centro abitato.

Detta porzione di fabbricato, è accessibile dalla scala comune posta al centro dell'edificio ed è situato al piano terzo con destinazione d'uso residenziale.

Il fabbricato per quanto riguarda il piano terzo è realizzato in mattoni di laterizio intonacati e privi di isolamento, il tetto è realizzato in legno massiccio con canali in lamiera e copertura in tegole di cemento, privo di qualsiasi isolamento.

Attualmente l'intero stabile si trova in un discreto stato di conservazione, mentre la porzione oggetto di perizia si presenta in una condizione pessima, dovuta all'incuria degli ultimi anni.

L'appartamento attualmente è privo di impianto di riscaldamento e di allacci alle pubbliche utenze di fornitura, gli impianti presenti risultano di vecchia fatture e non a norma con le vigenti normative.

L'unità immobiliare è composta da un vano soffitta a rustico, due ripostigli, un disimpegno, un soggiorno, un angolo cottura, un terrazzino ed un ampio balcone.

L'immobile è sprovvisto di APE, (attestato di prestazione energetica).





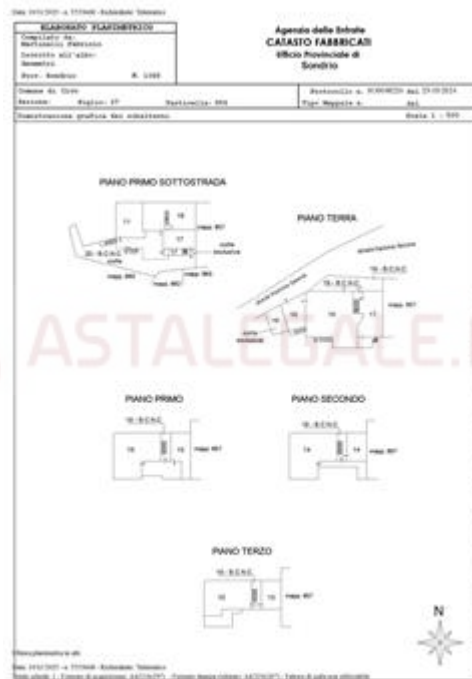
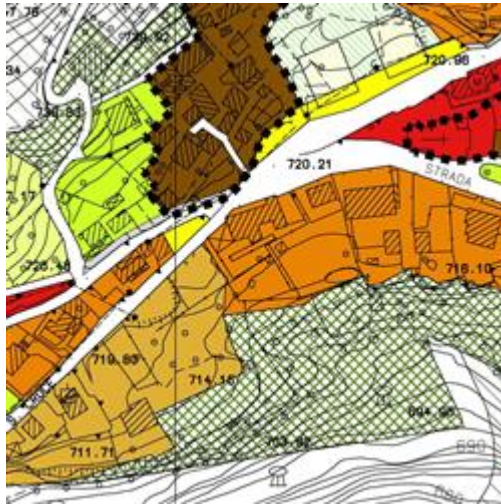
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.3. - Soggiorno	13,18	x	100 %	=	13,18
P.3. - Cucina	2,95	x	100 %	=	2,95
P.3. - Ripostiglio	0,85	x	75 %	=	0,64
P.3 - Ripostiglio	4,45	x	75 %	=	3,34
P.3. - Disimpegno vano soffitta	5,65	x	60 %	=	3,39
P.3. - Vano soffitta	27,65	x	60 %	=	16,59
P.3. - Balcone	4,71	x	50 %	=	2,36
P.3. - Terrazzo	13,07	x	50 %	=	6,54
<b>Totale:</b>	<b>72,51</b>				<b>48,97</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (11/11/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 850,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sondrio, Comune di Civo. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 850,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superfici e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra quota di

pertinenza.

WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT (11/11/2025)

Valore minimo: 809,00

Valore massimo: 902,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia Borsino Immobiliare. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 850,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra quota di pertinenza.

WWW.REQUOT.IT (11/11/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 975,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia Requot. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 850,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra quota di pertinenza.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre le fonti di pubbliche di informazione: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CIVO.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono stati presi in considerazione fabbricati nella medesima tipologia e condizione di conservazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,98 x 850,00 = **41.633,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.633,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.633,00**

### BENI IN CIVO FRAZIONE SERONE 35

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CIVO FRAZIONE SERONE 35, della superficie commerciale di **21,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato oggetto di perizia è una porzione di immobile, accatastato come abitazione di tipo popolare posto al piano terzo ed accessibile mediante una scala interna comune a tutti i proprietari.

L'intero immobile nella sua complessità è costituito da cinque unità abitative residenziali, un unità commerciale adibita a bar ed una cantina.

Esternamente il fabbricato presenta uno stile unico tipico dei fabbricati degli anni 50.

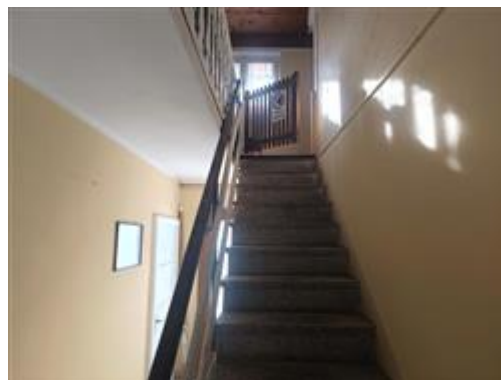
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 856 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SERONE CIVO, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: pertinenza del fabbricato (comune a tutti i sub.) con affaccio su strada provinciale n. 10, fabbricato mappale 857, pertinenza del fabbricato e terreni 863, 862, 860, pertinenza del fabbricato (comune ai soli sub. 16 e 17) e terreno 855.

La porzione di fabbricato è accessibile mediante la scala interna (BCNC Sub. 18) comune a tutti i subalterni, dal piano terra al piano terzo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato si trova nel centro del Comune di Civo, nelle vicinanze del Comune e della Chiesa..





CONSISTENZA:

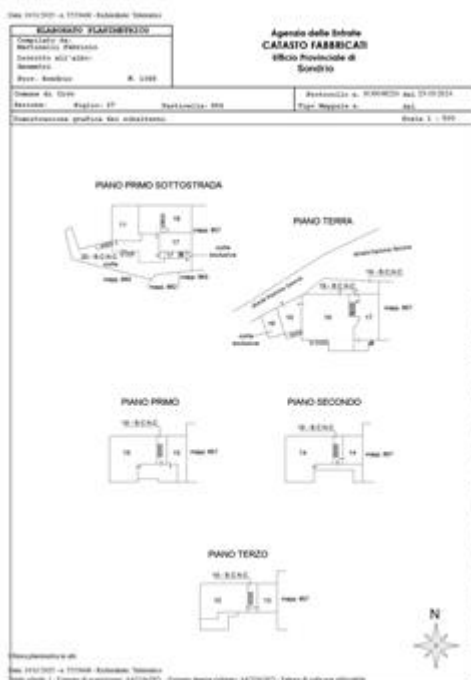
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.3. - Camera	16,17	x	100 %	=	16,17
P.3. - Disimpegno	1,76	x	100 %	=	1,76
P.3. - Bagno	3,79	x	100 %	=	3,79

<b>Totale:</b>	<b>21,72</b>	<b>21,72</b>
----------------	--------------	--------------





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (11/11/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 850,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sondrio, Comune di Civo. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 850,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra quota di pertinenza.

#### WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT (11/11/2025)

Valore minimo: 809,00

Valore massimo: 902,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia Borsino Immobiliare. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 850,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra quota di pertinenza.

#### WWW.REQUOT.IT (11/11/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 975,00

Note: Al fine di effettuare una valutazione corretta del fabbricato ho preso in considerazione le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia Requot. Da detta interrogazione, dopo essermi confrontato anche con altre fonti non ufficiali, ho preso in considerazione il valore di euro 850,00 da moltiplicare per la superficie, ricomprendendo in questo calcolo anche tutte le superficie e parti comuni, le servitù attive e passive e qualsiasi altra quota di pertinenza.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: GEOM. ROBERTO BRUNI

Pagina 18 di 20

La valutazione del fabbricato è stata eseguita prendendo come riferimento il valore medio dei fabbricati o delle porzioni di fabbricato simili nella zona, interpellando inoltre le fonti di pubbliche di informazione: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CIVO.

Al fine di attribuire un corretto valore di valutazione del fabbricato sono stati presi in considerazione fabbricati nella medesima tipologia e condizione di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,72 x 850,00 = **18.462,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.462,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.462,00**

## 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 metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare.

Il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal perito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico.

Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CIVO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTREATE - BORSINO IMMOBILIARE - REQUOT

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	48,98	0,00	41.633,00	41.633,00
B	appartamento	21,72	0,00	18.462,00	18.462,00

60.095,00 €

60.095,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Ritengo che gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto in quanto assieme presentano delle superfici congrue e più appetibili ad un acquisto.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.095,00

**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: €. 95,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.000,00

data 19/11/2025



il tecnico incaricato  
GEOM. ROBERTO BRUNI