



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefania Confeggi

CF:CNFSFN71B561829H

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 10

telefono: 0342200491

email: stefaniaconfeggi@fastwebnet.it

PEC: stefania.confeggi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE** a PIATEDA VIA BONAZZA 8, della superficie commerciale di **146,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio oggetto di valutazione è ubicato in C.da Bonazza : "vecchio" nucleo a est del Comune di Piateda tra la sponda destra del fiume Adda e a sud della Strada Statale 38

Trattasi di un vecchio immobile costruito in data antecedente il 1940 e ristrutturato/adattato alle esigenze abitative con vari interventi . In seguito ai lavori eseguiti dai debitori (DIA 2002) le due porzione di edificio mapp. 136 e 115 sono state unite .

L'immobile è ricompreso in un agglomerato di edifici ; i fronti est e nord si affacciano su anditi/corti comuni, il fronte ovest si affaccia sul terreno di pertinenza mapp. 113 mentre il fronte sud è in aderenza i .

L' immobile è distribuito su 4 piani con 2 accessi indipendenti (seminterrato , terra, primo e secondo) poichè in origine erano due fabbricati distinti mappale 115 e mappale 136 ora comunicanti al piano primo

Le murature esterne portanti sono in pietrame , le solette in latero cemento , il tetto ha struttura in legno e copertura di piode della Valmalenco , la scala interna a chiocciola in legno e ferro . E' completo di impianto idro/termo sanitario ed elettrico. Attualmente i locali , seppur provvisti di radiatori, sono riscaldati con stufa a pellet, l'acqua calda è prodotta da centrale termica alimentata con bobole a gas . I serramenti esterni sono alcuni in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno altri in pvc con doppio vetro. I serramenti interni sono in legno . Il pavimento dei locali è in pistrelle come il rivestimento dei bagni . I tavolati divisorii sono intonacati a civile . I bagni sono completi di sanitari lavandino , piatto doccia, water e bidet

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 115-136 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA BONAZZA, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'IMMOBILE MAPP. 115 E' GRAFFATO CON IMMOBILE 136
- foglio 11 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe INC. PRODUTTIVO, superficie 29, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,12 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:	€. 27.024,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.024,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dal debitore Sig. Pisani Luigi e dalla Sig.ra Savu Aurelia come indicato dalla stato di famiglia rilasciato dal Comune di di Piateda in data 16/10/2025

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 **volontaria**, stipulata il 28/09/2006 a firma di NOT. BALCONI LUCIA ai nn. 142025/9510 di repertorio, registrata il 30/09/2006 ai nn. 13200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 06/11/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1228 di repertorio, registrata il 11/12/2018 ai nn. 13340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI FG. MAPP. 115 SUB 1 E 2 MAPP. 136 SUB. 1 E 2

pignoramento, stipulata il 12/10/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1019 di repertorio, registrata il 23/10/2019 ai nn. 11818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a TERRENO FG. 11 MAPP. 113

pignoramento, stipulata il 17/06/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 653 di repertorio, registrata il 23/07/2025 a SONDRIO ai nn. 9367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a RIFERITO A EDIFICIO FG. 11 MAPP. 115 E 136 E TERRENO FG. 11 MAPP. 113

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO , con atto stipulato il 30/11/2001 a firma di NOT. BALCONI LUCIA ai nn. 127578 di repertorio, registrato il 03/12/2001 a SONDRIO ai nn. 13439.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FG. 11 MAPP. 115 SUB 1/2 E MAPP 113

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO , con atto stipulato il 30/11/2001 a firma di NOT BALCONI LUCIA ai nn. 127578 di repertorio, registrato il 03/12/2001 a SONDRIO ai nn. 13439.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FG 11 MAPP. 115 SUB 1/2 MAPP. 136 SUB 1/2 E MAPP. 113

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO , con atto stipulato il 30/11/2001 a firma di NOT BALCONI LUCIA ai nn. 127578 di repertorio, registrato il 03/12/2001 a SONDRIO ai nn. 13440.

Il titolo è riferito solamente a FG. 11 MAPP. 136 SUB. 1 E 2 E MAPP. 135 ANDITO COMUNE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO , con atto stipulato il 30/11/2001 a firma di NOT BALCONI LUCA ai nn. 127578 di repertorio, registrato il 03/12/2001 a SONDRIO ai nn. 13440.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FG. 11 MAPP. 136 SU 1 E 2 E MAPP. 135 ANDITO COMUNE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **24/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE EDIFICIO ESISTENTE GIA' ADIBITO AD USO ABITATIVO , presentata il 21/08/2002 con il n. 4179 di protocollo.

L'ATTO ABILITATIVO E' ESECUTIVO TRASCORSI I 30 GIORNI DALLA PRESENTAZIONE E A SEGUITO ACQUISIZIONE AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE RILASCIATA IN DATA 22/10/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUANLE 24 DEL 27/09/2018 , l'immobile ricade in zona Art. 19 – NR - Nucleo rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nuclei rurali di non recente formazione collocati in ambito urbano, che hanno subito trasformazioni recenti tali da compromettere l'impianto originario.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera f. ristrutturazione urbanistica con Piano di recupero

4. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria = Preesistente

Rapporto di copertura = Preesistente

Altezza massima = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano di recupero.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 40 delle N.T.A., nonché le modifiche agli indici di cui al presente paragrafo indicati nel medesimo articolo.

Le aree comprese in questa zona non hanno un indice di fabbricabilità fondiaria.

Art. 40 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche demolizioni e ricostruzioni nei casi di comprovata instabilità statica degli edifici con incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1996 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.

- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;

- il volume dell'ampliamento consentito, non superi i seguenti parametri:

30% per fabbricati fino a 500 mc

20% per fabbricati oltre 500 mc con un massimo di 200 mc.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE TAVOLATI INTERNI - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SOTTOTETTO SCALA - COLLEGAMENTO PIANO 1-2 MAPP. 115 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

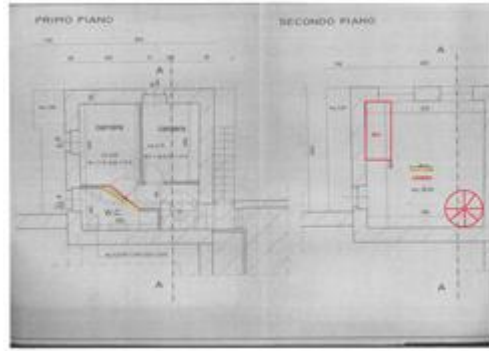
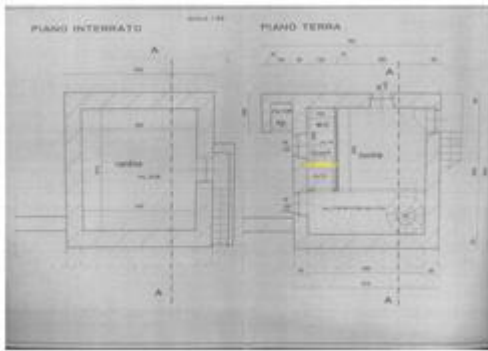
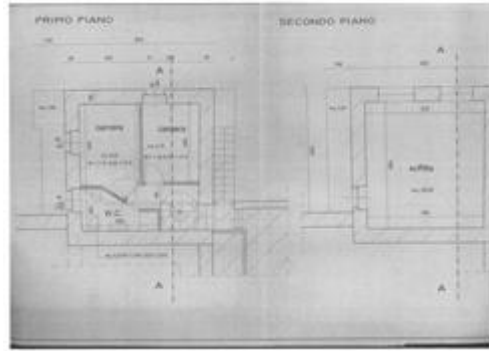
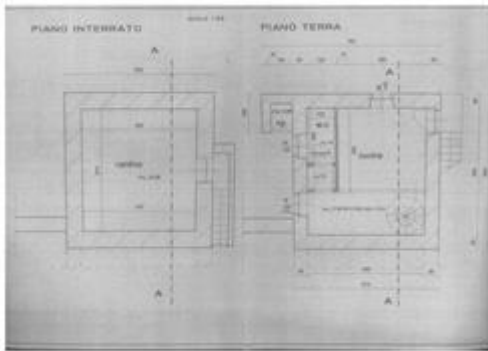
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA ART. 37 DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA : € 500,00
- OBLAZIONE : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONI TETTOIA ESTERNA SUL MAPPALE 113 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOZIONE: € 200,00

Questa situazione è riferita solamente a FG. 11 MAPP. 113.
DA RIMUOVERE



tettoia estenda da rimuovere

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

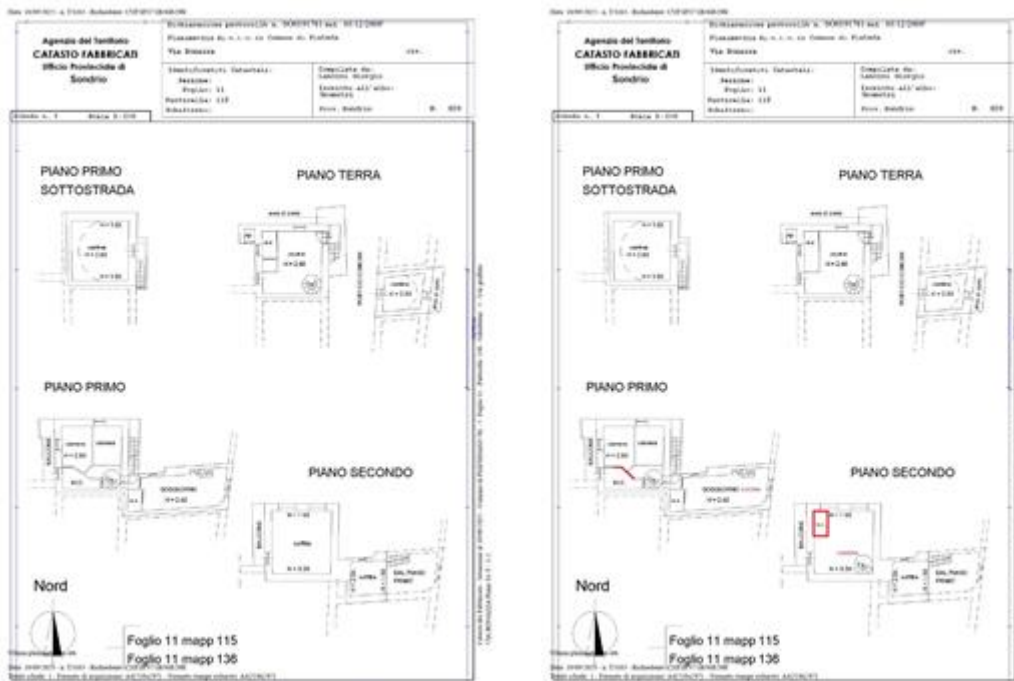
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIATEDA VIA BONAZZA 8

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE a PIATEDA VIA BONAZZA 8, della superficie commerciale di **146,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio oggetto di valutazione è ubicato in C.da Bonazza : "vecchio" nucleo a est del Comune di Piateda tra la sponda destra del fiume Adda e a sud della Strada Statale 38

Trattasi di un vecchio immobile costruito in data antecedente il 1940 e ristrutturato/adattato alle esigenze abitative con vari interventi . In seguito ai lavori eseguiti dai debitori (DIA 2002) le due porzioni di edificio mapp. 136 e 115 sono state unite .

L'immobile è ricompreso in un agglomerato di edifici ; i fronti est e nord si affacciano su anditi/cortili comuni, il fronte ovest si affaccia sul terreno di pertinenza mapp. 113 mentre il fronte sud è in aderenza ai vicini .

L'immobile è distribuito su 4 piani con 2 accessi indipendenti (seminterrato , terra, primo e secondo) poiché in origine erano due fabbricati distinti mappale 115 e mappale 136 ora comunicanti al piano primo

Le murature esterne portanti sono in pietrame , le solette in latero cemento , il tetto ha struttura in legno e copertura di piode della Valmalenco , la scala interna a chiocciola in legno e ferro . E' completo di impianto idro/termo sanitario ed elettrico. Attualmente i locali , seppur provvisti di radiatori, sono riscaldati con stufa a pellet, l'acqua calda è prodotta da centrale termica alimentata con bobole a gas . I serramenti esterni sono alcuni in legno con vetro singolo e avvolgibili in legno altri in pvc con doppio vetro. I serramenti interni sono in legno . Il pavimento dei locali è in pistrelle come il rivestimento dei bagni . I tavolati divisorii sono intonacati a civile . I bagni sono completi di sanitari lavandino , piatto doccia, water e bidet

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 115-136 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA BONAZZA, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'IMMOBILE MAPP. 115 E' GRAFFATO CON IMMOBILE 136

- foglio 11 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe INC. PRODUTTIVO, superficie 29, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



fronte nord mapp. 136 accesso da scala esterna



fronte est mapp. 115 accesso piano terra



fronte ovest mapp. 115

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 11 MAPP. 115-136-113



ORTOFOTO LOC. BONAZZA PIATEDA



cucina piano terra



camera



bagno



scala interna di collegamento



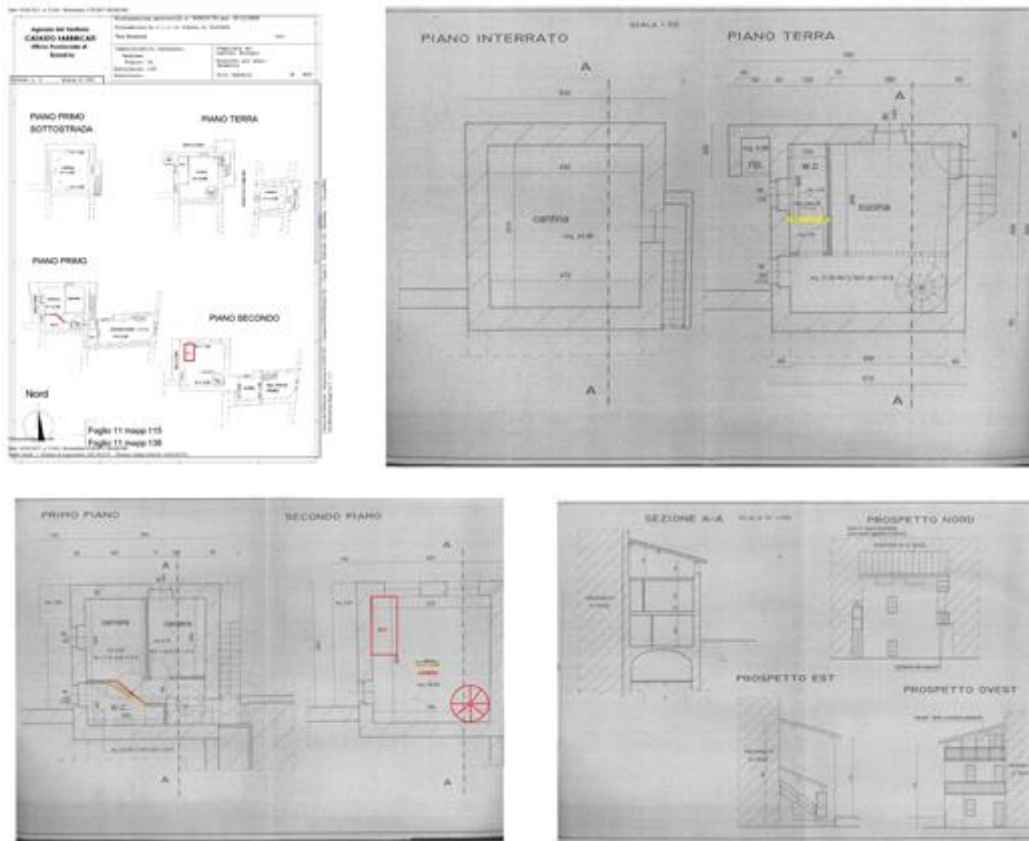
soggiorno cucina e accesso piano soppalcato mapp. 136

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
piano terra mapp. 115	40,95	x	100 %	=	40,95
piano primo mapp. 115	40,90	x	100 %	=	40,90
piano secondo sottotetto mapp. 115	40,95	x	80 %	=	32,76
piano primo mapp. 136	16,00	x	100 %	=	16,00
soppalco mapp. 136	9,00	x	50 %	=	4,50
terrazzi prospetto ovest	10,88	x	30 %	=	3,26
terreno mapp. 113	29,00	x	25 %	=	7,25
ripostiglio esterno	1,00	x	50 %	=	0,50
Totale:	188,68				146,12



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto della ubicazione, condizioni e potenzialità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'

Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025 e dei valori di mercato opportunamente parametrati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,12 x 200,00 = **29.224,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.224,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.224,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO , ufficio del registro di SONDRIO , ufficio tecnico di PIATEDA

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	EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE	146,12	0,00	29.224,00	29.224,00
				29.224,00 €	29.224,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.024,00**

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: **€. 27.024,00**

data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Stefania Confeggi