



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINN SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA PALLADINI


CUSTODE:

AVV. VALENTINA BARUFFI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. TOMMASO MORELLI

CF:MRLTMS78D26I829L

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

email: geometratommasomorelli@gmail.com

PEC: tommaso.morelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CASTIONE ANDEVENNO VIA MORONI SNC, della superficie commerciale di **72,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () trattasi di fabbricato fatiscente, privo di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma, composto da cucina e cantina a piano terra e una camera, ripostiglio e wc a piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 341 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MORONI, piano: T-1, intestato a) , derivante da Atto del 08/05/2006 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 163410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5171.1/2006 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/05/2006
Coerenze: da nord in senso orario: strada, mapp. 342, strada e strada.
- foglio 13 particella 341 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 93,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MORONI , piano: 1, intestato a) , derivante da Atto del 08/05/2006 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 163410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5171.1/2006 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/05/2006
Coerenze: da nord in senso orario: strada, altre u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.625,00
Data di conclusione della relazione:	25/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 08/05/2006 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ENRICO ai nn. 163411/30408 di repertorio, registrata il 11/05/2006 a SONDRIO ai nn. 858/6619, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 194000.

Importo capitale: 97000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1159 di repertorio, trascritta il 12/11/2015 a SONDRIO ai nn. 8982/11402, a favore di CAPITAL MORTGAGE S.R.L., contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO

pignoramento, stipulata il 26/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1090 di repertorio, trascritta il 16/12/2024 a SONDRIO ai nn. 12721/15184, a favore di FINN SPV S.R.L., contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO

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:

_____ per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 08/05/2006), con atto stipulato il 08/05/2006 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ENRICO ai nn. 163410/30407 di repertorio, registrato il 11/05/2006 a SONDRIO ai nn. 5171/6618

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 17/11/2001 fino al 08/05/2006), con atto stipulato il 17/11/2001 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. 80372 di repertorio, registrato il 10/12/2001 a SONDRIO ai nn. 11102/13697

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: ANTE '67)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: ANTE '67)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA MORONI SNC

APPARTAMENTO

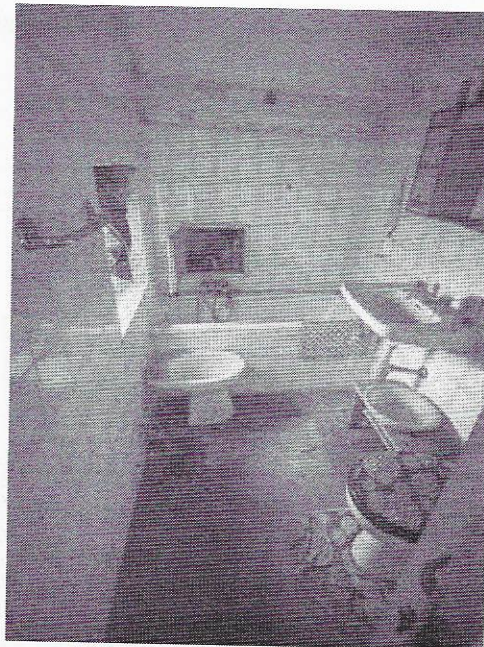
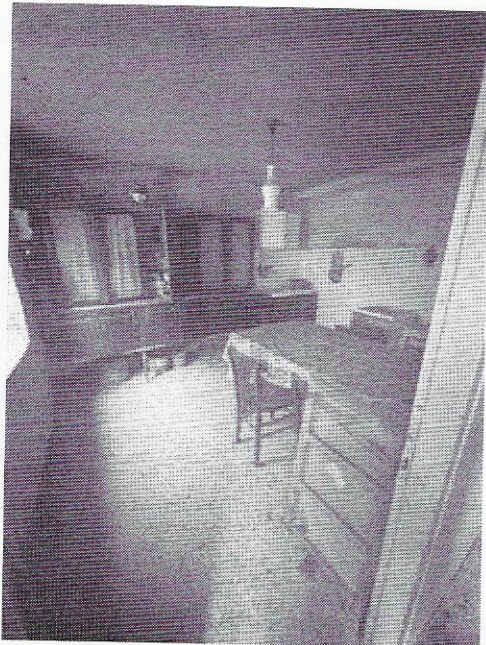
DI CUI AL PUNTO A

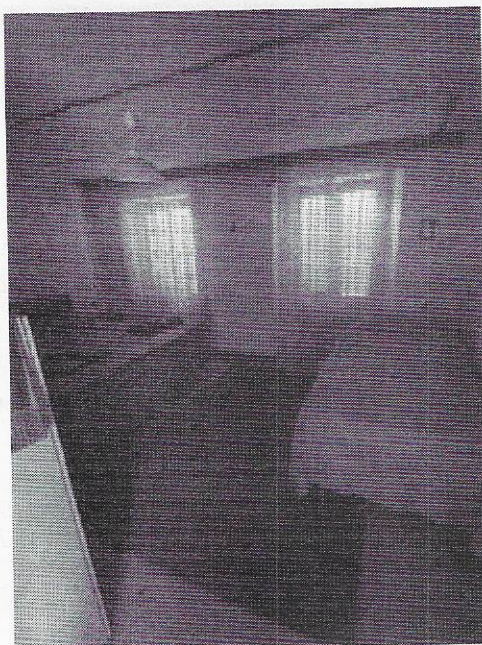
appartamento a CASTIONE ANDEVENNO VIA MORONI SNC, della superficie commerciale di **72,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
trattasi di fabbricato fatiscente, privo di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma, composto da cucina e cantina a piano terra e una camera, ripostiglio e wc a piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 341 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MORONI, piano: T-1, intestato a , derivante da Atto del 08/05/2006 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 163410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5171.1/2006 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/05/2006
Coerenze: da nord in senso orario: strada, mapp. 342, strada e strada.
- foglio 13 particella 341 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 93,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MORONI , piano: 1, intestato a , derivante da Atto del 08/05/2006 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 163410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5171.1/2006 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/05/2006
Coerenze: da nord in senso orario: strada, altre u.i.u.

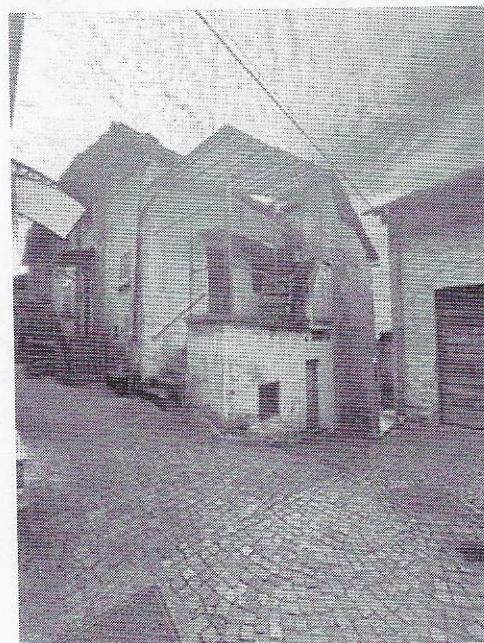
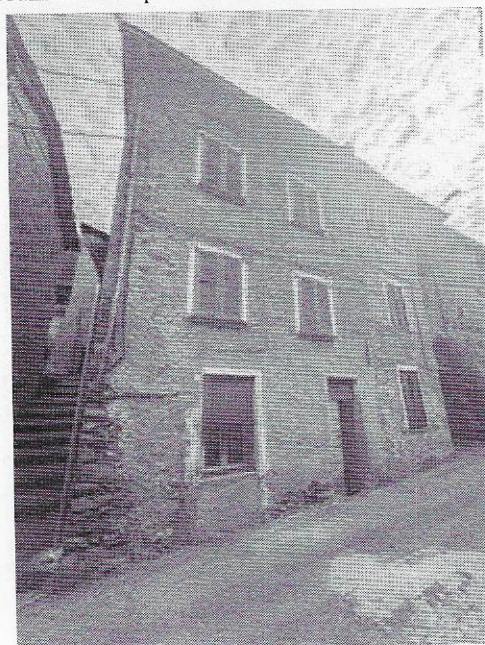
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO.IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



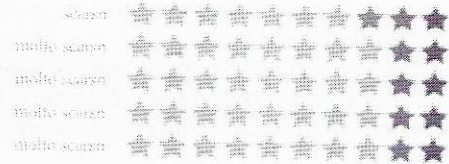
livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

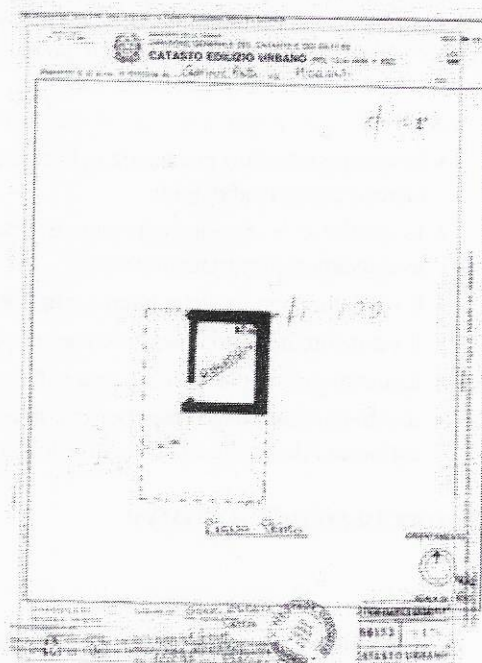
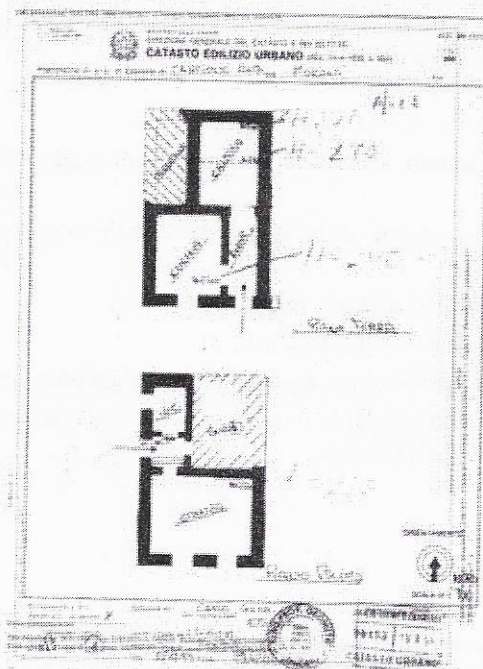
trattasi di fabbricato fatiscente, privo di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma, composto da cucina e cantina a piano terra e una camera e wc a piano primo.

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
abitazione (sub. 1)	66,00	x	100 %	=	66,00
ripostiglio (sub. 4)	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	79,00				72,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il criterio di stima adottato nella valutazione del presente lotto, le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della provincia di Sondrio e le agenzie immobiliari della zona. Da ciò è emerso che la fascia entro la quale collocare il bene oggetto di stima, nella tipologia Abitazioni economiche con stato conservativo normale, esprime un valore di mercato pari ad un minimo di 600,00 €/mq. ed un massimo di 850,00 €/mq.

Essendo il bene oggetto di stima in stato conservativo non sufficiente, si ritiene congruo poter attribuire al bene in esame, in considerazione della caratteristiche proprie e del contesto in cui è collocato, un valore unitario pari a 450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,50 x 450,00 = 32.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.625,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.625,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di CASTIONE ANDEVENNO, agenzie: SONDRIO, osservatori del mercato immobiliare SONDRIO

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	72,50	0,00	32.625,00	32.625,00
				32.625,00 €	32.625,00 €

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: € 32.625,00

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:	€. 32.625,00

data 25/10/2025

il tecnico incaricato
GEOM. TOMMASO MORELLI

