



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

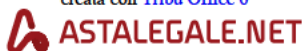
GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuliana Mattaboni

CF:MTTGLN71C42I829A

con studio in SONDRIO (SO) Via Aldo Moro, 24

telefono: 0342511296

fax: 0342511296

email: giuliana@studiomattaboni.it

PEC: giuliana.mattaboni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTIONE ANDEVENNO Via Giovanni Bertacchi 333, della superficie commerciale di **75,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Nel fabbricato isolato con terreno di pertinenza alla via Giovanni Bertacchi n.333 (già via Balzarro), piccolo appartamento in piano primo composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone sul fronte sud/ovest, libero su tre lati, avente accesso da scala comune.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 337 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: via Balzarro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno da nord muri perimetrali, parti comuni, subalterno 1, muri perimetrali e ancora muri perimetrali.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e nell'area circostante di pertinenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.905,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.905,00
Data di conclusione della relazione:	01/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 22 agosto 2025, l'appartamento risultava occupato dal sig. [REDACTED], in forza del contratto di locazione n. 5063, serie 3T, stipulato il 15/04/2021 e registrato presso l'Ufficio di Milano 2 il 21/04/2021. La durata del contratto era dal 01/04/2021 al 31/03/2025 e si intende rinnovato per ulteriori quattro anni qualora il locatore non comunichi al



conduttore la disdetta. Si precisa che il canone annuo di locazione convenuto ammonta a € 7.800,00; tale importo include anche la locazione di un altro appartamento limitrofo a quello oggetto di stima. Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento (vedasi contratto di affitto allegato).

3.A GIORNALI DI INFORMAZIONE

Si segnalano, quali giornali di informazione locali aventi diffusione nella zona ove allocato l'immobile pignorato, il settimanale "CENTRO VALLE" e il quotidiano "LA PROVINCIA DI SONDRIO".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione di aggiornamento è stata effettuata in data 26/09/2025 tramite ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sondrio, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con dati aggiornati al 25/09/2025.

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:*

Si segnala che l'appartamento oggetto della presente perizia sarebbe, ai sensi dell'atto del Notaio Giandomenico Schiantarelli del 06/11/1999, rep. 66947, trascritto a Sondrio ai n. 13117-10493 in data 19/11/1999, correlato a una pertinenza (garage ora censito a fg.25 n.384) insieme ad altri appartamenti non oggetto della presente procedura esecutiva. Si riporta quanto indicato nella sezione D della nota di trascrizione: IN ADEMPIMENTO DELLE VIGENTI NORMATIVE URBANISTICHE, ED IN PARTICOLARE AI SENSI DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 NUMERO 122, "OMISSIS" HA RICONOSCIUTO CHE IL REALIZZANDO GARAGE MEGLIO INDIVIDUATO IN CONTORNO ROSSO NEL PROGETTO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" AL TRASCRIVENDO ATTO, SARA' PERTINENZA ESCLUSIVA DEGLI APPARTAMENTI DISTINTI NEL LOCALE N.C.E.U. COI MAPPALI DI FOGLIO 25 NUMERO 337 SUBALTERNI UNO, DUE, SETTE E TRE E CHE IN QUANTO PERTINENZA NON POTRA' ESSERE CEDUTO SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI STESSI.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2013 a firma di Notaio Cuocolo Alberto ai nn. 83904/18891 di repertorio, iscritta il 29/07/2013 a Sondrio ai nn. 7949-878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 119.712,20.

Importo capitale: Euro 59.856,10.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, del 06/02/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1074 di repertorio, iscritta il



15/06/2022 a Sondrio ai nn. 7614-793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: Euro 50.000,00.

Importo capitale: Euro 32.880,15.

La formalità grava anche su altri immobili

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 20/05/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano nn. 10817/2024 di repertorio, trascritto il 22/05/2024 a Sondrio ai nn. 6395-5377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

L'immobile non è costituito in Condominio.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico "CEER" per l'unità immobiliare abitativa **sussiste l'Attesato di Prestazione Energetica (APE)**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - donazione accettata, con atto stipulato il 10/11/1990 a firma di Notaio Filippo Laurini ai nn. 1110-268 di repertorio, trascritto il 01/12/1990 a Sondrio ai nn. 10462-8489

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione, via Bertacchi mapp.109 fg.25, presentata il 28/12/1974 con il n. 2455 di protocollo, rilasciata il 01/02/1975 con il n. 256 di protocollo

Concessione Edilizia N. **648**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a concessione edilizia n.396 del 1/2/1975, via Andevenno fg.25 n.109, presentata il 05/01/1980 con il



n. 31 di protocollo, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **1895**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione serbatoio fisso aereo contenente gas liquefatto per la capacità di lt.1750, via Bertacchi fg.25 n.337, presentata il 14/09/1993 con il n. 3721 di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **2667**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, sostituzione del manto di copertura, isolamento facciate (intonaco), serramenti esterni, presentata il 29/09/2000 con il n. 2667 di protocollo, rilasciata il 08/11/2000 con il n. 6309 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ambito agricolo con coltura non specializzata" - art.20.4 PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti delle aperture esterne e diversa altezza netta dei locali - da progetto m.2.70; rilevata m.2.63

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione delle tolleranze costruttive - art.34-bis D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Relazione tecnica di asseverazione: €1.400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti delle aperture esterne, diversa altezza interna netta rilevata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura informatica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale con procedura informatica docfa: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA GIOVANNI BERTACCHI 333

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTIONE ANDEVENNO Via Giovanni Bertacchi 333, della superficie commerciale di **75,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Nel fabbricato isolato con terreno di pertinenza alla via Giovanni Bertacchi n.333 (già via Balzarro), piccolo appartamento in piano primo composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone sul fronte sud/ovest, libero su tre lati, avente accesso da scala comune.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 337 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: via Balzarro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno da nord muri perimetrali, parti comuni, subalterno 1, muri perimetrali e ancora muri perimetrali.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e nell'area circostante di pertinenza.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata si trova in Comune di Castione Andevenno, in zona agricola ove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è situata al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale, sito in Comune di Castione Andevenno, Via Giovanni Bertacchi n.333. Il fabbricato edificato negli anni 1975-1980, è composto da due piani fuori terra e da un piano seminterrato. Complessivamente comprende quattro unità abitative, oltre ad un corpo interrato adibito ad autorimessa, identificato al mappale n.384. Lo stato manutentivo generale è da considerarsi discreto. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il corpo scale comune. Si segnala che, allo stato attuale, l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. In tutti i locali sono presenti i termosifoni, i quali però risultano scollegati dall'impianto comune poichè, come riferito dall'affittuario, la caldaia è stata disinstallata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico collocato nel bagno. Per una descrizione più dettagliata delle condizioni manutentive generali e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	72,53	x	100 %	=	72,53
balcone	9,73	x	30 %	=	2,92
Totale:	82,26				75,45



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla base dei rilievi eseguiti in loco; la superficie è stata computata al lordo delle murature perimetrali (sino allo spessore di cm.50) ed al 50% di quelle di confine con altre u.i.u. o parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,45 x 900,00 = **67.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.905,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.905,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove allocati i beni oggetto di stima. Il prezzo così determinato viene parametrato e corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da acquisire il prezzo più congruo. Tale prezzo viene poi moltiplicato per il parametro relativo alla consistenza, andando così ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali.

Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); listino del Borsino Immobiliare Italiano.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,45	0,00	67.905,00	67.905,00
				67.905,00 €	67.905,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.905,00**

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:	€. 65.905,00

data 01/10/2025

il tecnico incaricato
Giuliana Mattaboni

