



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

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 33/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SONDRIO Piazza Camillo Benso Conte di Cavour 15, della superficie commerciale di **47,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel fabbricato con annessa area di pertinenza in Via Beccaria, angolo Piazza Cavour, con ingresso dalla Piazza Cavour n.15, unità immobiliare a piano terra composta da un vano destinato a negozio, con annessi disimpegno, retro, anti w.c. e w.c.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 405 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 19, consistenza 42 mq, rendita 1.101,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Camillo Benso Conte di Cavour, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: Piazza Cavour, parti comuni, parti comuni e sub.3

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa pro quota l'area di pertinenza del fabbricato stesso (inferiore a 5.000 mq.) ed il vano destinato a centrale termica, parti comuni distinte in catasto al fg.32 n.405 sub.16 - beni comuni non censibili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.146,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.146,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2024, con scadenza il 28/02/2025, registrato il 01/03/2024 a Sondrio ai nn. 826 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 4.200,00.



Ai fini di una più agevole consultazione si riportano di seguito gli elementi essenziali del contratto di locazione in essere, così come risultanti dalla copia rilasciata dall'Agenzia delle Entrate su istanza PEC del perito inviata l'11 settembre 2025, allegata alla presente perizia.

. Decorrenza della locazione: 1 marzo 2024

. Durata: anni 1 ex lege, con tacito rinnovo di anno in anno salvo disdetta comunicata con raccomandata almeno 3 mesi prima della scadenza

. Canone mensile: € 350,00 + IVA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che l'ultima ispezione di aggiornamento è stata effettuata in data 14/11/2025 tramite ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con dati aggiornati al 14/11/2025

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca annotata, stipulata il 22/02/2007 a firma di Dott. F. Surace ai nn. 185198/17735 di repertorio, iscritta il 26/02/2007 a Sondrio ai nn. 2693/366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 323.000,00.

Importo capitale: Euro 190.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Si precisa che detta formalità ipotecaria è stata: annotata di "proroga della durata" in data 14 aprile 2017 ai nn.4164/429 in forza di atto Notaio M. Tornambè in data 31 marzo 2017 rep. 2990/1586; annotata di "surrogazione" in data 23 dicembre 2024 ai nn. 15648/1264, per atto Notaio M. Tornambè in data 6 dicembre 2024 rep. n.11529/7110. L'iscrizione ipotecaria, unitamente alle successive annotazioni di proroga e di surroga, risulta integralmente descritta nel certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., sottoscritto dal Notaio Massimiliano Tornambè in data 9 giugno 2025 ed allegato alla Procedura Esecutiva.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento del 05/05/2025 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 499 di repertorio, trascritto il 23/05/2025 a Sondrio ai nn. 6488/5396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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:	€. 925,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.439,99
Millesimi condominiali:	proprietà 64,89;
Ulteriori avvertenze:	riscaldamento
	47,66

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel Condominio "Cavour", sito in Piazza Cavour n.15, amministrato dal Geom. Paolo Marchetti. Con nota del 17 ottobre 2025, l'amministratore ha fornito al perito le informazioni richieste in relazione alle spese condominiali. Si allegano alla presente perizia la risposta dell'amministratore, la copia della tabella millesimale e il regolamento di condominio. Si precisa altresì che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta scollegata dall'impianto di riscaldamento centralizzato, essendo dotata di termoconvettori autonomi.

Dalla consultazione del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) valido.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 22/02/2007), con atto stipulato il 22/02/2007 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 185196/17734 di repertorio, trascritto il 26/02/2007 a Sondrio ai nn. 2692/2115

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 28/06/2004 fino al 22/02/2007), con atto stipulato il 28/06/2004 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 95010 di repertorio, trascritto il 09/07/2004 a Sondrio ai nn. 9385/7482

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione e negozi, sito in Piazza Cavour, angolo Via Beccaria - fg.32 mapp. 83 e 405, presentata il 15/01/1962, rilasciata il 04/05/1962 con il n. 448 di protocollo, agibilità del 17/12/1963 con il n. 13056 di protocollo

Concessione di costruzione in sanatoria N. 1209/S, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne nell'edificio ubicato in Piazza Cavour n.15 - fg.32 n.405, presentata il 27/11/1987, rilasciata il 30/04/1997 con il n. 16198/1096 di protocollo.

Dalla documentazione acquisita a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Sondrio, risulta che il provvedimento di concessione edilizia in sanatoria indicato non riguarda il subalterno 2 oggetto



di pignoramento, bensì altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Denuncia di inizio di attività edilizia N. **145/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento della porta di accesso al bagno; abbattimento parziale di pareti, presentata il 18/07/2001 con il n. 14187 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.18 del 28/03/2023 e pubblicazione sul BURL in data 16/08/2023, l'immobile ricade in zona Tessuti di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.26-27-28 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIA prot. n. 14187 del 18/07/2001: il muro a separazione del negozio dal retro non è stato demolito completamente; al suo posto sono stati realizzati due accessi ad arco con pilastro centrale; è stato realizzato un divisorio nel retro, creando uno spazio ad uso magazzino e uno spazio ad uso disimpegno; le dimensioni rilevate del magazzino e del disimpegno risultano minori rispetto a quanto autorizzato; è stata rilevata un'altezza dei locali inferiore rispetto a quella indicata nel progetto. Nulla osta n. 448 del 04/05/1962: il progetto originario prevedeva un ampio negozio privo di servizio igienico e di retro, con una consistenza maggiore rispetto a quella oggi rilevata. Alla luce delle difformità sopra evidenziate, si ritiene necessario procedere con la regolarizzazione mediante sanatoria edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il muro che separa il negozio dal retro, indicato nella planimetria catastale con un'unica porta, presenta invece due archi; i locali retrostanti, raffigurati divisi in senso verticale, risultano effettivamente separati orizzontalmente. Per quanto riguarda il W.C., mentre la planimetria lo rappresenta privo di antibagno e con accesso diretto dal negozio, nella realtà è presente un antibagno e l'accesso avviene dal retro dell'unità. Si riscontra inoltre una differenza di altezza dei locali, rilevata tra m. 2,96 e 2,98 rispetto ai m. 3,35 indicati in planimetria catastale, nonché un'errata indicazione dell'orientamento nord.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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 SONDRIO PIAZZA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 15

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SONDRIO Piazza Camillo Benso Conte di Cavour 15, della superficie commerciale di **47,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel fabbricato con annessa area di pertinenza in Via Beccaria, angolo Piazza Cavour, con ingresso dalla Piazza Cavour n.15, unità immobiliare a piano terra composta da un vano destinato a negozio, con annessi disimpegno, retro, anti w.c. e w.c.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 405 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 19, consistenza 42 mq, rendita 1.101,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Camillo Benso Conte di Cavour, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: Piazza Cavour, parti comuni, parti comuni e sub.3

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa pro quota l'area di pertinenza del fabbricato stesso (inferiore a 5.000 mq.) ed il vano destinato a centrale termica, parti comuni distinte in catasto al fg.32 n.405 sub.16 - beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in Piazza Cavour, nel cuore del centro storico di Sondrio. La piazza, insieme a Via Beccaria, costituisce un contesto commerciale con la presenza di negozi e bar. La piazza è pedonale, ma nelle immediate vicinanze sono disponibili parcheggi pubblici. La posizione centrale consente di beneficiare della vicinanza a uffici e altri punti di interesse pubblico, garantendo visibilità.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un negozio situato al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Cavour", posto all'angolo tra Via Beccaria e Piazza Cavour, con ingresso diretto da quest'ultima al civico n.15. L'edificio, edificato nei primi anni Sessanta, si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

Il negozio si sviluppa al piano terreno e si compone di un vano principale destinato all'attività commerciale, attualmente utilizzato come magazzino, dal quale si accede ad un disimpegno che conduce al retro negozio ed ai locali di servizio costituiti da anti w.c. e w.c. Dal retro negozio si accede inoltre, tramite porta interna, al vano scale comune del condominio. L'altezza interna dei locali varia tra metri 2,96 e 2,98. Le superfici nette rilevate risultano pari a circa mq 33,48 per il vano negozio, mq 4,49 per il disimpegno, mq 4,71 per il retro, mq 1,62 per l'anti w.c. e mq 1,46 per il servizio igienico.

Il fronte del negozio si affaccia su Piazza Cavour mediante due ampie vetrine che garantiscono buona luminosità e visibilità. In merito agli impianti, si evidenzia che l'unità è dotata di termoconvettore autonomo per il riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua



elettrico installato all'interno dell'anti w.c. Per una descrizione più dettagliata delle finiture interne e dello stato manutentivo dei locali si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	37,85	x	100 %	=	37,85
LOCALI ACCESSORI	13,45	x	70 %	=	9,41
Totale:	51,30				47,27

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 e della planimetria catastale depositata. La superficie è stata computata al lordo delle murature perimetrali fino a uno spessore di 50 cm e al 50% delle murature in comune con altre unità immobiliari. Ai vani accessori a diretto servizio del vano principale è stato applicato un coefficiente di differenziazione pari al 70%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,26 x 2.100,00 = **99.246,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.246,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.246,00**

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 allocato il bene 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 del bene oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

Fonti indirette (comparabili): immobili collocabili 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	negozio	47,26	0,00	99.246,00	99.246,00
				99.246,00 €	99.246,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.146,00**

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: **€. 96.146,00**

data 17/11/2025

il tecnico incaricato
Giuliana Mattaboni

