



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Morini Davide

CUSTODE:

Cavagnolo Anna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Erio Della Nave

CF: DLLREI78L18F712D

con studio in MORBEGNO (SO) VIA F. NINGUARDA, 29

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a SONDRIO Via Tommaso Nani, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a cantina a piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Sondrio in via Tommaso Nani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 763 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Nani, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muri perimetrali, sub. 27, sub. 2 e sub. 29

B **box singolo** a SONDRIO Via Tommaso Nani, della superficie commerciale di **28,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito ad autorimessa con annessa cantina a piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Sondrio in via Tommaso Nani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 763 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Nani, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub. 3, Sub. 5 e muri perimetrali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 31.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 31.160,00
Data di conclusione della relazione: 19/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni in oggetto risultano essere in stato di abbandono, ma si segnala la presenza di oggetti privi di valore di proprietà della parte esecutata.

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 11/02/2009 ai nn. 1810/188 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile del 10/02/2009 n. 104338/34608.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Debitore non datore di ipoteca: ~~XXXXXXXXXX~~

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/10/2022 ai nn. 12960/1332 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile del 19/11/2002 n. 82379.

Importo ipoteca: 206.000.

Importo capitale: 103.000.

Formalità di riferimento n., 1703 del 22.11.2002 Debitore non datore di ipoteca: ~~XXXXXXXXXX~~

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 16/07/2025 ai nn. 9008/7491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario per Unep Tribunale di Sondrio del 30/06/2025 n.697

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di fondo patrimoniale, trascritta il 06/07/2007 ai nn. 8852/6770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile del 30/06/2007 n. 101406/32565

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.966,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.082,58

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/11/2002 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. 82378/25806 di repertorio, trascritto il 22/11/2002 ai nn. 16744/14043

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adottata con DCC n° 71 del 28/10/2022 e approvato con DCC n°18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 33 TUC - Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle

1. Nei Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali T3 Grandi strutture di vendita

T4 Centri commerciali

- Usi produttivi P1 Artigianato produttivo e industria

P3 Depositi a cielo aperto

P4 Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Nei Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze o dai confini: 5 m

o dagli edifici: 10 m

o dalla strada: 3 m. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico può essere ammesso nel caso di allineamento preesistente, definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.

- altezza massima: 20 m. Sono ammesse altezze maggiori esclusivamente piano attuativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia urbanistica in quanto a seguito di richiesta di accesso agli atti prot. 32235 del 16/09/2025, ad oggi non è pervenuta alcuna documentazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA TOMMASO NANI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a SONDRIO Via Tommaso Nani, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito a cantina a piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Sondrio in via Tommaso Nani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 763 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Nani, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: muri perimetrali, sub. 27, sub. 2 e sub. 29

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale adibito a cantina a piano seminterrato.

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
Cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima del bene in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 560,00 = **5.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.600,00**

BENI IN SONDRIO VIA TOMMASO NANI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SONDRIO Via Tommaso Nani, della superficie commerciale di **28,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale adibito ad autorimessa con annessa cantina a piano seminterrato, facente parte di un più ampio complesso immobiliare ubicato in Comune di Sondrio in via Tommaso Nani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 763 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Nani, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub. 3, Sub. 5 e muri perimetrali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale adibito ad autorimessa con annessa cantina a piano seminterrato. Si precisa che l'unità in oggetto risulta essere in pessimo stato manutentivo.

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
Cantina	8,00	x	80 %	=	6,40
Autorimessa	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	30,00				28,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima del bene in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,40 x 900,00 = 25.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.560,00

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 Sondrio, agenzie: 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	cantina	10,00	0,00	5.600,00	5.600,00
B	box singolo	28,40	0,00	25.560,00	25.560,00
				31.160,00 €	31.160,00 €

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: € 31.160,00

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:	€. 31.160,00

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
Erio Della Nave