



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 32/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:  
GIULIA ESTORELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

### ACQUISTAPACE MAURO

CF: CQSMRA79P19A745I  
con studio in Morbegno (SO) via F. Ninguarda, 29  
telefono: 0342615816  
email: geometra.mauro@gmail.com  
PEC: mauro.acquistapace@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano interrato siti a Forcola (SO) Via Selvetta n. 5, della superficie commerciale di 189,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----).

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: foglio 9 particella 175 sub. 10, categoria A/4, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale via Selvetta 5, piano 2, intestato a -----.  
Coerenze: muri perimetrali e vano scale comune.
- Catasto fabbricati: foglio 9 particella 175 sub. 13, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale via Selvetta 5, piano S1, intestato a -----.  
Coerenze: vano scale comune, terrapieno, altra unità immobiliare.

Si precisa che il terrazzo accessibile da vano scala comune non è ricompreso nel perimetro oggetto di vendita. L'intero edificio sviluppa su quattro piani, di cui tre piani fuori terra ed un piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,85 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	69.940 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	69.940 €
Data di conclusione della relazione:	09.10.2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone, ma si segnala la presenza di arredo e materiale di proprietà dell'esecutato.



## 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: **Nessuna.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 07.06.2007, a favore di Unicredit Banca S.P.A., contro -----, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di anni 20, derivante da atto notarile pubblico a rogito De Vincenzo Ciro, Notaio in Milano, in data 31/05/2007 rep.115565/12667.

Importo ipoteca: € 127.500,00

Importo capitale: € 85.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare n. 5761 del 04.06.2025, a favore di Olympia SPV S.R.L., contro -----, pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Sondrio, in data 08/05/2025 rep.509.

#### 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:

Da interrogazione effettuata presso il Comune di Forcola è risultato un debito nei confronti dell'amministrazione pari circa ad € 3.480,00 per Imposte quali IMU non pagate.

---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di proprietà di 1/1, in forza di atto di donazione a rogito Dott. Rapella Paolo, Notaio in Morbegno, del 31/10/1996 rep.36321, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 16/11/1996 al n. 8803 di formalità.

---



Si precisa che, dall'analisi della documentazione fornita, è risultato che il Sig. ----- è deceduto a Sondrio in data 19.11.2018 e che in data 21.06.2024 è stato nominato dal Tribunale di Sondrio come curatore dell'eredità giacente il geom. Alessandro Negrini.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Non sono presenti ulteriori proprietari nell'ultimo ventennio.

---

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza di costruzione n. 3, prot. 793 del 06.05.1969, intestata a -----Anna e -----Federico, per lavori di rifacimento interno ed esterno di un fabbricato da adibire a negozio-bar e abitazione;
- Abitabilità n. 3/1969 del 26.03.1971.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, adottato in forza di delibera D.C.C. n. 25 del 20.12.2012 ed approvato in forza di delibera D.C.C. n. 10 del 05.07.2013, l'immobile ricade in zona "AUC/1 Nuclei di antica formazione abitati permanentemente". Norme tecniche di attuazione ed indici:

"Comprendono le aree che hanno conservato le caratteristiche originali degli insediamenti antichi di Sirta, Selvetta, Cà e Somvalle, anche se parzialmente interessate da sostituzioni urbanistiche ed edilizie recenti. Sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Residenza principale, Residenza temporanea, Residenza pubblica, Uffici direzionali, Uffici minori, Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita fino a una superficie massima di 200 mq, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Attrezzature private per lo spettacolo la cultura e lo sport, Attività ricettive, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e Risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia delle parti abitative;
- interventi di ampliamento delle superfici residenziali, utilizzando parti non abitative (stalle, fienili, rustici);
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e Risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia delle parti non abitative, purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- interventi di ristrutturazione urbanistica su aree occupate da edifici di Carente qualità e casuale organizzazione urbanistica.

Il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto applicando i "Criteri di intervento nei nuclei di antica formazione" allegati sotto la lettera B) alle presenti Norme, che definiscono gli interventi ammessi per gli insiemi edilizi, le unità edilizie e gli elementi isolati di particolare interesse, nonché per le aree libere, la viabilità e gli spazi pubblici. "

---



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: perimetro esterno, aperture, terrazzi e partizioni interne dei vani  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: € 5.000

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: aperture, terrazzi e partizioni interne dei vani  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: € 1.000

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità.

BENI IN FORCOLA VIA SELVETTA N. 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano interrato siti a Forcola (SO) Via Selvetta n. 5, della superficie commerciale di 189,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----). Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati: foglio 9 particella 175 sub. 10, categoria A/4, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale via Selvetta 5, piano 2, intestato a -----.  
Coerenze: muri perimetrali e vano scale comune.
- Catasto fabbricati: foglio 9 particella 175 sub. 13, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale via Selvetta 5, piano S1, intestato a -----.  
Coerenze: vano scale comune, terrapieno, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa su quattro piani, di cui tre piani fuori terra ed un piano interrato.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica del Comune di Forcola (SO) in località Selvetta, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale con alcune unità commerciali, i più importanti centri limitrofi sono Sondrio e Morbegno. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

- Cantina a piano interrato;
- Ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due ripostigli, due terrazzi, disimpegno, tre camere e bagno.

## 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	21,00	x	30%	=	6,30
Residenziale	179,00	x	100%	=	179,00
Terrazzi	13,00	x	35%	=	4,55
<b>Totale:</b>	213,00 mq				189,85 mq

## 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 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:  $189,85 \times 400 = \mathbf{€ 75.940}$

### RIEPILOGO VALORI CORPO

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.940**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.940**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 dei beni in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Forcola.

### 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	189,85	0,00	€ 75.940	€ 75.940
	Totale:			€ 75.940	€ 75.940

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.940**

### 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: **€ 69.940**

data 09/10/2025

il tecnico incaricato  
Mauro Acquistapace

