



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Morini Davode

CUSTODE:

Avv. Acquistapace Pamela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANIA AMONINI

CF:MNNSFN90M48I829Z

con studio in CASTELLO DELL'ACQUA (SO) VIA CURTINI, 1

telefono: 3497161164

email: amoninistefania@hotmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano terra in complesso residenziale a schiera. Formato ds ingresso, zona giorno, camera, bagno, disimpegno, piccolo giordino ad uso esclusivo a nord, porticato e giardino ad uso esclusivo di buone dimensioni a sud. Serramento in legno cetrocameta con tapparelle, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas autonoma, pavimenti in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 180 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord mapp 256,739 - est altra uiu - sud scivolo ps1, mapp 257, 274 - ovest altra uiu

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 180 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 2,27 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE, piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Altre uiu

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.500,00
Data di conclusione della relazione:	16/02/2026

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 12/07/2010 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 116841/24054 di repertorio, registrata il 15/07/2010 a notaio Cederna Franco ai nn. 1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 178.500,00.

Importo capitale: 105.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/07/2025 a firma di Unep c/o Tribunale di Sondrio ai nn. 793 di repertorio, registrata il 29/08/2025 ai nn. 9157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Ipoteca della riscossione, stipulata il 03/11/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 318/10516 di repertorio, registrata il 07/11/2016 ai nn. 1465, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.675,08
Millesimi condominiali:	67,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di Compravendita (dal 12/07/2010), con atto stipulato il 12/07/2010 a firma di Notaio Cederna Franco ai nn. 116840/24053 di repertorio, trascritto il 15/07/2010 a Sondrio ai nn. 6677

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di Compravendita (dal 13/09/1991 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 13/09/1991 a firma di Notaio Leone Amedeo ai nn. 156669/19844 di repertorio, trascritto il 16/09/1991 a Sondrio ai nn. 7141

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di Compravendita (dal 01/06/2006 fino al 11/07/2010), con atto stipulato il 01/06/2006 a firma di Notaio Donegana Giulio ai nn. 88433/21220 di repertorio, trascritto il 20/06/2006 a Sondrio ai nn. 6862

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire, successiva 1^ DIA di variante e DIA di variante finale **N. 21/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione edificio residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa divisione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa divisione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POGGIRIDENTI VIA STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POGGIRIDENTI VIA STAZIONE, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano terra in complesso residenziale a schiera. Formato ds ingresso, zona giorno, camera, bagno, disimpegno, piccolo giordino ad uso esclusivo a nord, porticato e giardino ad uso esclusivo di buone dimensioni a sud. Serramento in legno cetrocameta con tapparelle, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas autonoma, pavimenti in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 180 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord mapp 256,739 - est altra uiu - sud scivolo ps1, mapp 257, 274 - ovest altra uiu

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media 
panoramicità:	nella media 
livello di piano:	nella media 
stato di manutenzione:	nella media 
luminosità:	nella media 
qualità degli impianti:	nella media 
qualità dei servizi:	nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terra in complesso residenziale a schiera. Formato ds ingresso, zona giorno, camera, bagno, disimpegno, piccolo giordino ad uso esclusivo a nord, porticato e giardino ad uso esclusivo di buone dimensioni a sud. Serramento in legno cetrocameta con tapparelle, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas autonoma, pavimenti in ceramica.

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	60,00	x	100 %	=	60,00
porticato	18,00	x	35 %	=	6,30
giardino esclusivo	87,00	x	10 %	=	8,70
Totale:	165,00				75,00

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 180 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 2,27 Euro, indirizzo catastale: VIA STAZIONE, piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altre uiu

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	2,00	x	50 %	=	1,00
Totale:	2,00				1,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	1.125,00	=	84.375,00
Valore superficie accessori:	1,00	x	1.125,00	=	1.125,00
					85.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.500,00

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 Poggiridenti, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare immobiliari Sondio

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	75,00	1,00	85.500,00	85.500,00
				85.500,00 €	85.500,00 €

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: **€. 85.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.275,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.675,08**

Arrotondamento del valore finale: **€. 49,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.500,00**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
STEFANIA AMONINI