



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini


CUSTODE:

Avvocato Dellamano Athos

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefania Confeggi

CF: CNFSFN71B56I829H

con studio in ALBOSAGGIA (SO) via OROBIE 2339

telefono: 0342200491

email: stefaniaconfeggi@fastwebnet.it

PEC: stefania.confeggi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MADESIMO Piazza Gemelli 13, della superficie commerciale di **131,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al piano secondo del Condominio denominato " Casa Bianchi Bruno" ubicato in una zona residenziale/ turistica in prossimità degli impianti di risalita del comprensorio sciistico di Madesimo .. Il condominio fu realizzato tra gli anni 1956 e 1960 con successivo ampliamento al piano terra negli anni 1975/1976; è libero su tre lati (nord, ovest , sud) e parzialmente in aderenza a est , ha una superficie in pianta di circa mq 325 con un'area di pertinenza libera circa mq. 160. L'immobile si sviluppa su quattro piani con 11 appartamenti tra il piano primo e il piano 4 (di cui alcuni stabilmente abitati e altri adibiti a seconda casa o in locazioni) , collegati da scala interna . Il piano terra , indipendente, è destinato a laboratorio magazzino e non è collegato ai piani superiori . Le strutture murarie verticali sono in pietrame, i solai, compresa la struttura del tetto sono in laterizio misto, copertura a falde con lamiera . Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore , vi è un impianto centralizzato di riscaldamento a gasolio con contocalorie . L'area pertinenziale è un striscia di terreno sui lati sud e ovest di larghezza variabile da 3 a 4 ml .

L'accesso allo stabile avviene dalla strada comunale Via Carducci e da passaggio sui terreni privati distinti a fg. 61 mapp. 245/880/ 883/253

Il Condominio negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno garantito l'uso è un aspetto decoroso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,30 m

.Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 251 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GEMELLI 13, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 351.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 351.740,00
Data di conclusione della relazione:	12/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il bene è occupato dal debitore

come da certificato rilasciato dal Comune di
Madesimo in data 04/02/2026

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 20/04/2017 a firma di NOTAIO CORRADINI PIER PAOLO PAOLO ai nn. 9078/7371 di repertorio, registrata il 24/04/2017 a SONDRIO ai nn. 4600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 315000.

Importo capitale: 175000.

Durata ipoteca: 19 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 775 di repertorio, registrata il 06/08/2025 a SONDRIO ai nn. 10145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	150



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di NOTAIO RATTI ANTONIO PAOLO ai nn. 18/00/141 di repertorio, registrato il 15/01/1992 a SONDRIO ai nn. 803.

Il diritto di usufrutto a favore del Sig. [REDACTED] è decaduto in data 12/07/2002 a seguito del decesso, e, conseguente si è verificato il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli elaborati contenuti nel primo atto abilitativo del 1956 per realizzazione di officina meccanica e soprastanti appartamento non corrispondono a quanto all'epoca fu realizzato e come correttamente rappresentato nella pratica del 1966 e successive abitabilità rilasciate

Gli atti relativi alla pratiche edilizie rilasciate non contengono elaborati riferiti all'appartamento oggetto di valutazione.

Nel 1992 venne presentata, dai Sig.ri [REDACTED], richiesta di ristrutturazione dell' immobile Fg. 61 mapp. 251 pratica poi archiviata dal Comune in data 25/02/1993. Tra gli elaborati presentati vi è la planimetria dell'immobile oggetto di valutazione corrispondente all'esistente

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 23, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN LOCALE AD USO OFFICINA MECCANICA E SOPRASTANTI LOCALI DI ABITAZIONE , agibilità del 21/03/1959.

Il titolo è riferito solamente a 1 appartamento piano rialzato e 2 appartamenti piano primo .
In data 14/01/1966 fu rilasciata altra autorizzazione di Abitabilità senza riferimenti catastali

NULLA OSTA N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO AD USO MAGAZZINIO, rilasciata il 14/09/1966

NULLA OSTA N. 39, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE VANO INTERRATO , rilasciata il 17/07/1976 con il n. 3903 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 59, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE AREA ESTERNA E FORMAZIONE DI TETTOIA , presentata il 02/11/2000, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 9/2001 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE 33 DEL 29/07/2016, l'immobile ricade in zona T1_Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambito del tessuto urbano consolidato relativo all'abitato di Madesimo, oggetto di trasformazioni



non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata. Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall' art. 3 del d.p.r. 380/2001 da : lettera a. manutenzione ordinaria lettera b. manutenzione straordinaria lettera c. restauro e risanamento conservativo lettera d. ristrutturazione edilizia lettera e. nuova costruzione lettera f. ristrutturazione urbanistica

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 0.70 Rapporto di copertura 33% Indice di saturazione del lotto 70% Altezza massima ml. 9,50

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA) - Intervento urbanistico preventivo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento appartamento - realizzazione bagno (normativa di riferimento: art. 34-ter dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione art. 34 ter c. 3 DPR 380/2001

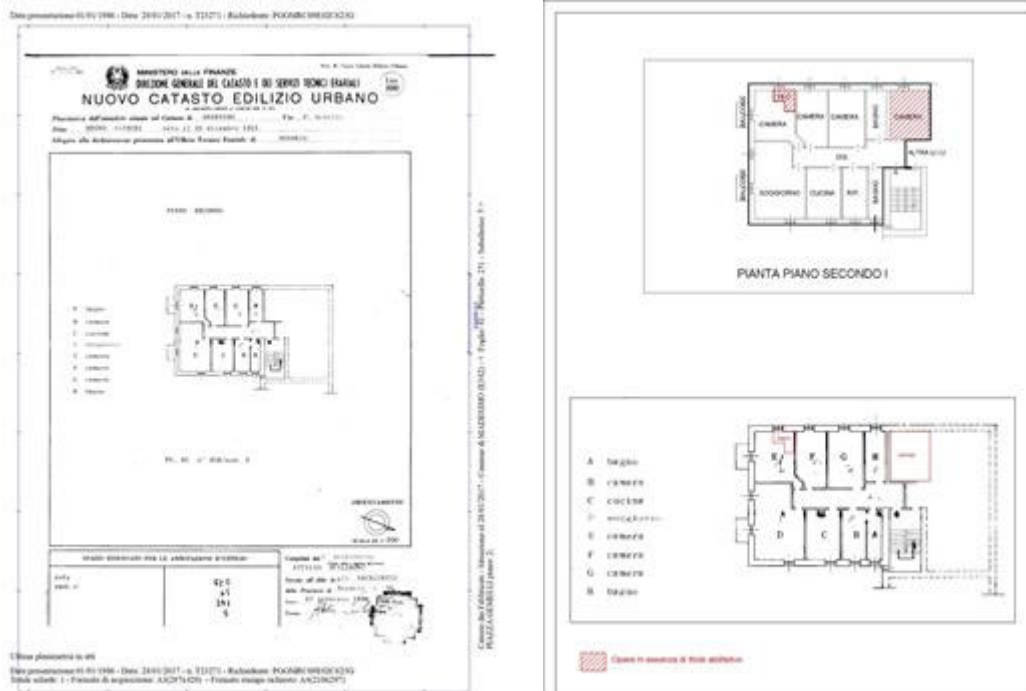
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione : €1.000,00
- professionista : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Madesimo non è stata trovata alcuna pratica relativa alla realizzazione del piccolo bagno e ampliamento con annessione nuova camera -



accatastamento del 1986



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

variazioni eseguite in assenza di atto abilitativo sono state regolarizzate con variazione catastale nel 2017

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO PIAZZA GEMELLI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MADESIMO Piazza Gemelli 13, della superficie commerciale di **131,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al piano secondo del Condominio denominato " Casa Bianchi Bruno" ubicato in una zona residenziale/ turistica in prossimità degli impianti di risalita del comprensorio sciistico di Madesimo .. Il condominio fu realizzato tra gli anni 1956 e 1960 con successivo ampliamento al piano terra negli anni 1975/1976; è libero su tre lati (nord, ovest, sud) e parzialmente in aderenza a est, ha una superficie in pianta di circa mq 325 con un'area di pertinenza libera circa mq. 160. L'immobile si sviluppa su quattro piani con 11 appartamenti tra il piano primo e il piano 4 (di cui alcuni stabilmente abitati e altri adibiti a seconda casa o in locazioni), collegati da scala interna. Il piano terra, indipendente, è destinato a laboratorio magazzino e non è collegato ai piani superiori. Le strutture murarie verticali sono in pietrame, i solai, compresa la struttura del tetto sono in laterizio misto, copertura a falde con lamiera. Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore, vi è un impianto centralizzato di riscaldamento a gasolio con contacalorie. L'area pertinenziale è un striscia di terreno sui lati sud e ovest di larghezza variabile da 3 a 4 ml.

L'accesso allo stabile avviene dalla strada comunale Via Carducci e da passaggio sui terreni privati distinti a fg. 61 mapp. 245/880/ 883/253

Il Condominio negli anni è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che ne hanno garantito l'uso è un aspetto decoroso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 251 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 7,5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GEMELLI 13, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956.



*prospetto nord-ovest**prospetto ovest**prospetto sub-est*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PISTE DI SCI - SENTIERI E PERCORSI CICLO PEDONALI - PERCORSI ALL'INTERNO DI AREA SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE ..

*planimetria mappale*

corografia*ortofoto*

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 46 KM

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione è sito al piano secondo con esposizione ovest , sud ed est. Si sviluppa su una superficie calpestabile di circa mq . 130 composta: da cucina mq 12,60,



soggiorno mq. 25,10 , una camera con piccolo servizio igienico di mq. 15 (mq. 12,75 +2,25) , n. 3 camere di complessivi mq 40,00 (mq. 11,90+14,30+13,80) , n. 2 bagni di mq. 12 (mq. 7 + 5) , un ripostiglio di mq. 8,80 e un corridoio/disimpegno mq. 16,50. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede a due piccoli balconi , esposti a sud , di complessivi mq . 4. L' altezza dell'appartamento è di ml. 2,30.

L'appartamento è dotato: di impianto di riscaldamento con radiatori alimentati dalla centrale termica centralizzata a gasolio , di acqua calda riscaldata con boiler elettrici e impianto idraulico ed elettrico

Le finestre sono "chiuse" con doppi serramenti in legno con vetro semplice : un serramento posto in facciata e il secondo all'interno della muratura , completi di scuri esterni (ante) in legno . Internamente l'appartamento si presenta in discrete condizioni con finitue vetuste : pavimenti in linolium con sovrastante moquette nelle camere e corridoio , in piastrelle cucina e bagno - pavimento in legno in soggiorno ; serramenti interni in legno; pareti dei locali di servizio cucina, bagni intonacate con rivestimenti in ceramica , pareti ripostiglio e corridoio intonacate , parete camere e soggiorno rivestite parzialmente o totalmente in legno - soffitti intonacato ad eccezione delle corridoio dove sono posati pannelli di rivestimento isolanti

I bagni sono completi di sanitari vetusti : lavandino, vasca da bagno , bidet , water .

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



particolare soggiorno



particolare camera





bagno



corridoio/disimpegno



cucina



camera

CONSISTENZA:

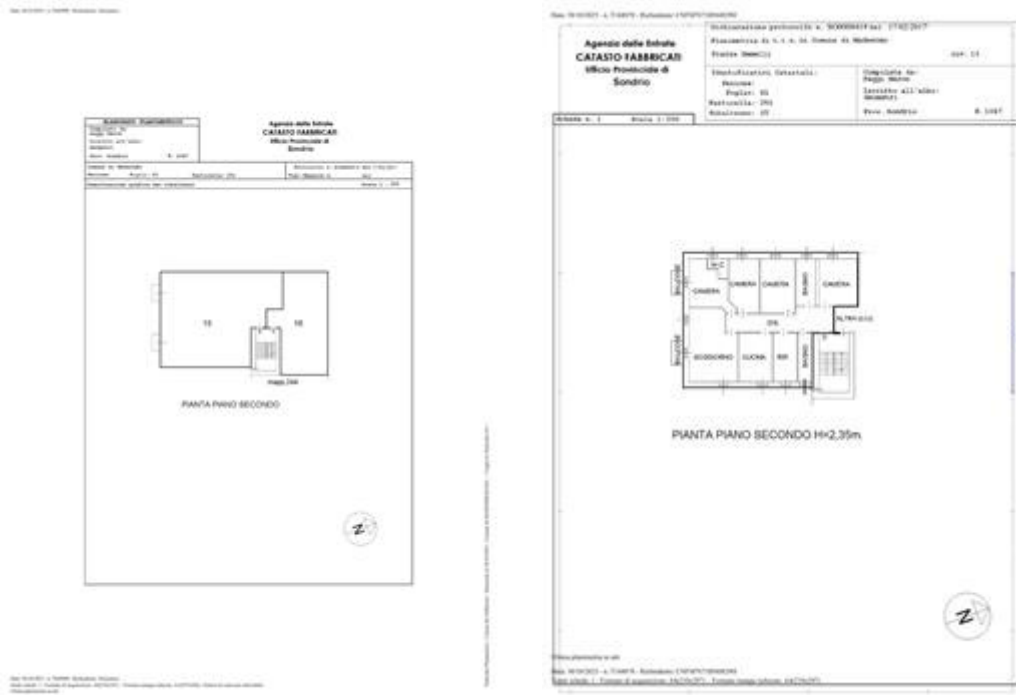
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO	130,00	x	100 %	=	130,00
BALCONI	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	134,00				131,20



stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato adottato un sistema di stima comparativo tenendo conto della ubicazione, condizioni e potenzialità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicati dall'

Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025 e dei valori di mercato opportunamente parametrati. Il valore ricomprende anche le quote di millesimi relative alle parti comuni (vano scale, area esterna ecc)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,20 x 2.700,00 = **354.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 354.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 354.240,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO , ufficio del registro di SONDRIO, ufficio tecnico di MADESIMO

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	131,20	0,00	354.240,00	354.240,00
				354.240,00 €	354.240,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 351.740,00**

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: **€. 351.740,00**



data 12/02/2026

il tecnico incaricato
Stefania Confeggi

