



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA ESTORELLI

CUSTODE:

Avv.. MICHELE MAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom MARCO PATTI

CF:PTTMRC69P20C623K
con studio in CHIAVENNA (SO) VIA MACOLINO, 15
telefono: 034333193
email: avp.studiotecnico@gmail.com
PEC: marco.patti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento in Sondrio via Lungo Mallerio Diaz n.14, della superficie catastale di mq. **60,00** per la quota di:

- 1/2 nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di perizia è situato in via Lungo Mallerio Diaz civico n.14 facente parte del condominio "la casa del fabbro", di costruzione remota (anni 1850/1900 circa) e posto nel centro storico del comune di Sondrio. L'intero fabbricato condominiale, ad uso residenziale, è composto da n.3 piani fuori terra, serviti da unico vano scale interno comune.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano 3° ed è composta da piccolo disimpegno d'ingresso, bagno, cucina, ampio locale in parte ad uso soggiorno ed in parte ad uso camera, balcone/terrazzo incassato nel tetto cui si accede da scala interna in legno. L'intero appartamento si presenta in pessime condizioni sia di manutenzione che di conservazione, attualmente disabitato e con impianti tecnologici (elettrico ed idro-termo-sanitario) non a norma e parzialmente non funzionanti. I locali sono rivestiti in perline di legno, sia alle pareti che ai soffitti, pavimentazioni parte in legno/linoelium e parte in piastrelle di ceramica, porte interne e serramenti esterni in legno. L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica. All'immobile sono annesse le quote proporzionali di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 CC, tra cui in particolare i diritti sulle corti comuni poste sui due lati del fabbricato distinte al catasto fabbricati quali beni comuni non censibili a foglio 33 mappali 38 e 194.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza media interna di mt.2,50

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 37 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita €.94,51, indirizzo catastale: LUNGO MALLERIO ARMANDO DIAZ 14, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'intero fabbricato distinto con la particella n.37 a foglio 33, confina con i mappali n.36-194-297-38 e strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1850/1900 circa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

60,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/02/2026

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** a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico Notaio Auletta (concessione a garanzia di apertura di credito) in data 27/8/2009 n.72894/23118 trascritta a Sondrio il 31/8/2009 n.10144/1433

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 18 mesi.

La formalità è riferita a : Comune di Sondrio catasto fabbricati foglio 33 mappale 37 sub.16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio in data 15/11/2025 n.1187 rep. trascritto a Sondrio il 1/12/2025 n.14689/12277 , a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A. *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita a : Comune di Sondrio catasto fabbricati foglio 33 n.37 sub.16

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:	€. 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 798,79

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 22/09/2006), con atto stipulato il 22/09/2006 Notaio Angelo Andrea Auletta nn. 66115/18082 di rep. trascritto a Sondrio il 28/09/2006 ai nn. 13100/10246.

Il titolo è riferito a : Comune di Sondrio catasto fabbricati F.33 mappale 37 sub.16.

SONO COMPRESSE LE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO CHE PER LEGGE SPETTANO PRO QUOTA ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART.1117 C.C. E DISTINTE TENOR NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROV.LE SONDRIO N.13100/10246 DEL 28/9/2006 ALLE PARTICELLE F.33 N.38 E N.194 BENI COMUNI NON CENSIBILI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto Ntaio Giulio Vitali del 17/12/2003 n.43586/8069 trascritto a SONDrio il 2/1/2004 n.3/3 (fino al 22/09/2006).

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sondrio catasto fabbricati F.33 mappale 37 sub.16

Con la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio tra cui in particolare i diritti sulle corti comuni poste sui due lati del fabbricato distinte al catasto fabbricati quali beni comuni non censibili a foglio 33 mappali 38-194

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 4274/382 - 798**, per lavori di ampliamento del sottotetto ad uso residenziale e realizzazione di terrazzo, presentata il 02/04/1986 e rilasciata il 20/12/1991 n.4274/382-738.

Il titolo è riferito a : comune di Sondrio catasto fabbricati foglio 33 mappale 37 sub.12

Licenza d'uso - certificato di abitabilità **N. 985/1992**, presentata il 22/01/1992 e rilasciata dal Sindaco del comune di Sondrio il 27/01/1992 con il n. 985 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA LUNGO MALLERO ARMANDO DIAZ 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in Sondrio via Lungo Mallero Diaz n.14, della superficie catastale di mq. **60,00** per la quota di:

- 1/2 nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di perizia è situato in via Lungo Mallero Diaz civico n.14 facente parte del condominio "la casa del fabbro", di costruzione remota (anni 1850/1900 circa) e posto nel centro storico del comune di Sondrio. L'intero fabbricato condominiale, ad uso residenziale, è composto da n.3 piani fuori terra, serviti da unico vano scale interno comune.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano 3° ed è composta da piccolo disimpegno d'ingresso, bagno, cucina, ampio locale in parte ad uso soggiorno ed in parte ad uso camera, balcone/terrazzo incassato nel tetto cui si accede da scala interna in legno. L'intero appartamento si presenta in pessime condizioni sia di manutenzione che di conservazione, attualmente disabitato e con impianti tecnologici (elettrico ed idro-termo-sanitario) non a norma e parzialmente non funzionanti. I locali sono rivestiti in perline di legno, sia alle pareti che ai soffitti, pavimentazioni parte in legno/linoelium e parte in piastrelle di ceramica, porte interne e serramenti esterni in legno. L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica. All'immobile sono annesse le quote proporzionali di comproprietà di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 CC, tra cui in particolare i diritti sulle corti comuni poste sui due lati del fabbricato distinte al catasto fabbricati quali beni comuni non censibili a foglio 33 mappali 38 e 194.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza media interna di mt.2,50

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 37 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita €.94,51, indirizzo catastale: LUNGO MALLERO ARMANDO DIAZ 14, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'intero fabbricato distinto con la particella n.37 a foglio 33, confina con i mappali n.36-194-297-38 e strada

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1850/1900 circa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si



trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

scarso



qualità degli impianti:

pessimo



qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

molto scarso



infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

pessimo



manto di copertura: realizzato in tetto in legno con manto di copertura in piatte locali con coibentazione in privo di coibentazione

molto scarso



pareti esterne: costruite in pietra naturale con coibentazione in prive di coibentazione, il rivestimento è realizzato in parziale intonaco rustico

scarso



pavimentazione interna: realizzata in legno - linoleum - piastelle in ceramica

pessimo



portone di ingresso: realizzato in legno tamburato

pessimo



scale: vano scale comune interno rivestito in lastre di pietra

mediocre



Degli Impianti:

elettrico: conformità: non conforme

pessimo



idrico: conformità: non conforme

pessimo



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 950,00 = 57.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene adottato un sistema di stima comparativo (metodo parametrico in base al prezzo medio), tenuto conto delle condizioni generali dell'intero fabbricato condominiale e della singola unità immobiliare oggetto di pignoramento, dei prezzi medi rilevati sul mercato locale in occasione di precedenti compravendite di beni simili e/o assimilabili, dei valori indicati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate opportunamente parametrati. Ulteriori informazioni sono state assunte presso soggetti operanti nel settore immobiliare ed uffici tecnico/amministrativi locali e tenuto altresì conto delle condizioni generali dell'intero fabbricato ed in particolare dell'unità immobiliare pignorata, dello stato di manutenzione e conservazione e dell'ubicazione e accessibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare OMI agenzia delle entrate, ed inoltre: tecnici specializzati operanti in zona

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	60,00	0,00	57.000,00	57.000,00
				57.000,00 €	57.000,00 €

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: € 57.000,00

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:	€. 57.000,00

data 27/02/2026

il tecnico incaricato
Geom MARCO PATTI

