



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

PALLADINI FRANCESCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Alice Corbetta

CF: CRBLCA93L60F712X
con studio in Morbegno (SO) via Borgo Salvo, 9
telefono: 342.5169939
email: geometra.corbetta@gmail.com
PEC: alice.corbetta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A. **Appartamento** a Fusine Via Masoni n.8, della superficie commerciale di 125,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** *****). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, terra e interrato, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:
- foglio 6 particella 439 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: Via Masoni n.8, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED].
- Coerenze: da Nord in senso orario: mappale 439 sub.2 e mappale 443, mappale 876, mappale 1043, via Masoni.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, un piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,60 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.240,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig. ** ***** ***** che ritiene di averlo acquistato unitamente all'appartamento soprastante.

Da indagine effettuata presso l'agenzia delle entrate si evince che attualmente non risultano registrati contratti di locazione per il bene in esame.

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 29/08/2007, a favore di ***** ***, contro ***** *****,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dalla durata 30 anni

Importo ipoteca: € ***,***,**

Importo capitale: € ***,***,**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 15/05/2025 n. 5087, a favore di **** ** ***, contro ***** *****, derivante da
Verbale di pignoramento del 31/03/2025 n. 301

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** ***** per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Compravendita (dal **/**/****), registrato il
//**** al n. *****, trascritto il **/**/**** ai nn. *****/****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** ***** per la quota di Proprietà di 750/1000, in forza di Divisione (dal **/**/**** al **/**/****), del
//**** Pratica n. SO0147318 in atti dal **/**/****;

***** ** per la quota di Proprietà 1/8, in forza di Divisione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/****
Pratica n. SO0147318 in atti dal **/**/****;

***** ***** per la quota di Proprietà 1/8, in forza di Divisione (dal **/**/**** al **/**/****), del
//**** Pratica n. SO0147318 in atti dal **/**/****.

***** ***** per la quota di Proprietà di 750/1000, in forza di Divisione (dal **/**/**** al **/**/****), del
//**** Pratica n. SO0142929 in atti dal **/**/****;

***** ** per la quota di Proprietà 1/8, in forza di Divisione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/****
Pratica n. SO0142929 in atti dal **/**/****;



***** ***** per la quota di Proprietà 1/8, in forza di Divisione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/**** Pratica n. SO0142929 in atti dal **/**/****;

***** **** per la quota di Proprietà 1/8, in forza di Denuncia di Successione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/****, Vol. 659 n.92;

***** ***** per la quota di Proprietà 1/8, in forza di Denuncia di Successione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/****, Vol. 659 n.92.

***** ***** per la quota di Proprietà di 750/1000, in forza di Denuncia di Successione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/**** Vol. 659 n.91;

***** ***** ***** per la quota di Proprietà di 1/4, in forza di Denuncia di Successione (dal **/**/**** al **/**/****), del **/**/**** Vol. 659 n.91.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche effettuate presso questo ufficio, sono state rinvenute esclusivamente n. 3 pratiche edilizie di modesta entità riferite genericamente al mappale 439. Tali atti, oltre a essere privi di elaborati grafici che ne consentano l'individuazione al subalterno 6, risultano intestati a soggetti diversi dall'attuale proprietà e dai suoi danti causa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 24 del 22/10/2010, l'immobile ricade in zona "A -Nuclei di antica formazione", Categoria di intervento "Edificio A3".

Art. 67 Nuclei storici di antica formazione ambiti A

Le zone storiche (nuclei di antica formazione) sono classificate in ambito "A" e sono interne al tessuto urbano consolidato.

Tutte le zone A sono considerate "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della L. n. 1150/1942 esteso alle zone A o parti di essa.

Nell'ambito della zona A possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.

Nelle aree storiche – zona A gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico;
- Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico;
- Categoria A3 – Edifici profondamente trasformati.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi.

Tra gli edifici compresi nella categoria A3, sono inseriti e ricompresi alcuni episodi di recente trasformazione nonché di scarso valore architettonico, tuttavia rientranti nella perimetrazione del nucleo storico come rilevata dai catasti storici e dalla conformazione urbana dei primi insediamenti.

Per tali edifici il Piano Particolareggiato potrà prevedere particolari interventi di riqualificazione urbanistica. Le norme del presente articolo riguardanti gli ambiti AR sono prevalenti sulle destinazioni d'uso consentite per le singole categorie di intervento di cui al successivo art. 70.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FUSINE VIA MASONI N.8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Fusine Via Masoni n.8, della superficie commerciale di 125,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, terra e interrato, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 439 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: Via Masoni n.8, piano: S1-T-1, intestato a *****.
Coerenze: da Nord in senso orario: mappale 439 sub.2 e mappale 443, mappale 876, mappale 1043, via Masoni.

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra, un piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione residenziali, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (il più importante centro limitrofo è Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:

- appartamento a piano primo composto da due disimpegni, cucina, bagno, due camere, corte e terrazzo;



- ripostiglio, due vani cantina a piano terra;
- cantina a piano interrato.

L'unità presenta pavimenti in graniglia e legno nelle camere, impianto di riscaldamento assente (sono presenti i caloriferi ma non funzionanti), privo di acqua calda sanitaria, impianto elettrico a vista, serramenti in legno a vetro singolo. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scarse.

L'appartamento dispone di due ingressi; tuttavia, l'accesso a est è ostruito internamente da arredi e materiali di deposito.

L'accesso ai due vani cantina è stato precluso dall'inquilino del piano terra, il quale ha negato l'ingresso detenendo in via esclusiva le chiavi della porta.

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	86,00	x 100% =	86,00
Terrazzo	7,00	x 25% =	1,75
Corte	43,00	x 5% =	2,15
Ripostiglio/Cantine	86,00	x 30% =	25,80
Cantina	33,00	x 30%	9,90
Totale:	255,00 mq		125,60 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico 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: $125,60 \times 400,00 = \text{€ } 50.240,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.240,00**



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 Fusine.

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	125,60	0,00	50.240,00	50.240,00
	Totale:			50.240,00	50.240,00

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: **€ 50.240,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.240,00**

data 02/02/2026



il tecnico incaricato
Alice Corbetta

