



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA ESTORELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Angelo Paganoni**

CF:PGNNG70H13I829E

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA OROBIE 2371

telefono: 3382755194

email: paganoni2703@gmail.com

PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ALBOSAGGIA via Pedruzzi snc, quartiere DOSSO DEL SOLE, della superficie commerciale di **93,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di appartamento posto al piano terra e interrato di un condominio denominato Dosso del Sole. Si accede alla unità immobiliare da passaggio pedonale comune esterno ed Est e attraverso il giardino di proprietà esclusiva della uiu.

Si entra a Ovest in cucina-soggiorno e bagno. Al piano interrato si accede attraverso una scala interna che giunge ad un vano uso camera dotato di finestra verso Ovest. Le finiture non sono di pregio e il locale al piano seminterrato è stato rivestito con cartongesso e presenta umidità in alcune pareti.

Sono state rilevate delle stufe a biomassa che non sono conformi alle normative vigenti in materia di riscaldamento.

Vi è un verbale di sospensione obbligatoria per il loro utilizzo emesse dall'ente competente.

Al garage si accede direttamente dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 475 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BONINI, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 18 particella 473 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BONINI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

**B** **box singolo** a ALBOSAGGIA via Pedruzzi snc, quartiere DOSSO DEL SOLE, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vano ad uso garage con accesso diretto alla via pubblica. ( non vi sono corselli comuni con gli altri condomini)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 473 sub. 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BONINI, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 1991.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,45 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.190,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.871,42
Data di conclusione della relazione:	14/08/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Alla data dei sopralluoghi le unità immobiliari erano occupate dall'esecutata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi certificato notarile

### 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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 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:

La parte debitrice, durante il sopralluogo riferisce di avere spese condominiali insolute, sentito l'amministratore di condominio e siamo in attesa di documentazione attestante eventuali spese deliberate riferite alla gestione degli immobili. Ulteriore documentazione sarà prodotta appena disponibile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi certificato notarile

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari risultano essere lievemente diverse rispetto a quanto accatastato e rappresentato nelle pratiche edilizie, ma sono sanabili e potranno essere oggetto di variazione catastale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: dpr 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: dpr 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN ALBOSAGGIA VIA PEDRUZZI SNC, QUARTIERE DOSSO DEL SOLE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ALBOSAGGIA via Pedruzzi snc, quartiere DOSSO DEL SOLE, della superficie commerciale di **93,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

trattasi di appartamento posto al piano terra e interrato di un condominio denominato Dosso del Sole. Si accede alla unità immobiliare da passaggio pedonale comune esterno ed Est e attraverso il giardino di proprietà esclusiva della uiu.

Si entra a Ovest in cucina-soggiorno e bagno. Al piano interrato si accede attraverso una scala interna che giunge ad un vano uso camera dotato di finestra verso Ovest. Le finiture non sono di pregio e il locale al piano seminterrato è stato rivestito con cartongesso e presenta umidità in alcune pareti.

Sono state rilevate delle stufe a biomassa che non sono conformi alle normative vigenti in materia di riscaldamento.

Vi è un verbale di sospensione obbligatoria per il loro utilizzo emesse dall'ente competente.

Al garage si accede direttamente dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 475 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BONINI, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 18 particella 473 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BONINI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt

al di sotto della media 








ferrovia distante 4 km

al di sotto della media 

tangenziale distante 5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ubicato al piano terra e interrato, usufruisce del giardino esclusivo orientato a Est-Sud-Ovest. Nel pignoramento sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni (BCNC) quali accessi pedonali, scale etc come confermato nella prima relazione dell'Avv.tessa Simonini e identificati in catasto al foglio 18: mappale 473 sub.1 mappale 474 sub 1 e mappale 475 subb. 1/2/3/4/5/6/17 e cabina ENEL di cui al mappale 473 sub 18..

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
giardino esclusivo	143,00	x	15 %	=	21,45
<b>Totale:</b>	<b>215,00</b>				<b>93,45</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: Agenzia  
 Descrizione: appartamento  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie: 20  
 Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 135.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 1.250,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Agenzia  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie: 20  
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 1.250,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,45 x 1.135,00 = **106.065,75**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO IMPIANTI	-16.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.065,75**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.065,75**

BENI IN ALBOSAGGIA VIA PEDRUZZI SNC, QUARTIERE DOSSO DEL SOLE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ALBOSAGGIA via Pedruzzi snc, quartiere DOSSO DEL SOLE, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di vano ad uso garage con accesso diretto alla via pubblica. ( non vi sono corselli comuni con gli altri condomini)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 473 sub. 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA BONINI, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 1991.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 350 mt  
ferrovia distante 4 km  
tangenziale distante 5 km

al di sotto della media   
al di sotto della media   
nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
scarso   
scarso   
scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
GARAGE	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 680,00 = **12.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.240,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.240,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima effettuato ha tenuto conto del più probabile valore di mercato di immobili simili della zona.

Si è pertanto considerato un valore medio di mercato sulla base attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Albosaggia, agenzie: Sondrio e d'intorni, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino

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	93,45	0,00	90.065,75	90.065,75
B	box singolo	18,00	0,00	12.240,00	12.240,00
				<b>102.305,75 €</b>	<b>102.305,75 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Tenuto conto che il collegamento tra zona giorno (piano terra) e zona notte (piano interrato) della unità immobiliare ad uso abitativo avviene tramite scala interna, non è possibile suddividere in lotti.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 5.115,29</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.190,46</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 9.319,05</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.871,42</b>

data 14/08/2025

il tecnico incaricato  
Angelo Paganoni

