TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniele Conforti

CF:CNFDNL83P05F712B
con studio in ARDENNO (SO) Via Libertà n. 22
telefono: 3281377089
fax: 1782725997
email: daniele.confoti@stgcd.it
PEC: daniele.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A **Rustico-Abitazione** a BERBENNO DI VALTELLINA Via Vanotti 8, frazione Polaggia, della superficie commerciale di **198,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rustico/residenziale sito in Via Vanontti n. 8 (frazione Polaggia) nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), immobile di vetusta edificazione in pessimo stato conservativo e da ristrutturare sviluppato su n. 5 piani di cui un interrato e quattro piani fuori terra costituito da murature portanti in pietrame e malta intonacate, serramenti in lego e privo di impianti di riscaldamento (configurato da camino a legna); è presente impianto elettrico ed è presente boiler elettrico per ACS. L'immobile e provvisto di servizio igienico con accesso esterno e corte annessa sul fronte sud e piccola area sul fronte nord, l'accesso è pedonale e accessibile dalla strada di Via Vanotti tramite passaggio pedonale (servitù di passo prediali) sulle proprietà limitrofe verso il fronte est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 - 3.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 313 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 214,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vanotti n. 8, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 24/10/1995 in atti dal 31/03/1998 ISTANZA N.927/98 LEGGE 154/88 (n. 5112.1/1995)
  Coerenze: NORD: fg. 20 mapp.le 309 e fg. 20 mapp.le 1420 - EST: fg. 20 mapp.le 3314 - SUD: fg. 20 mapp.le 546 e 544 - OVEST: fg. 20 mapp.le 295

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**198,81 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.595,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**10/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Non sono stati trovati contratti inerente l'immobile in oggetto (vedi allegato C)

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 17/05/2006 a firma di Notaio CHIODI DAELLI ENRICO ai nn. 163503/30470 di repertorio, iscritta il 19/05/2006 a Sondrio ai nn. 7077/903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 210.000,00 €.
Importo capitale: 105.000,00 €.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a FG 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/10/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 437/13818 di repertorio, iscritta il 03/10/2028 a SONDRIO (SO) ai nn. 10457/1204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO.
Importo ipoteca: € 86.004,58.
Importo capitale: € 43.002,29.
La formalità è riferita solamente a FG. 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO).
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/06/2012 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI DI SONDRIO ai nn. 429/2012 di repertorio, trascritta il 17/07/2012 a SONDRIO (SO) ai nn. 8151/6662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - UFFICIALI GIUDIZIARI DI SONDRIO.
La formalità è riferita solamente a FG 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO)

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 1192 di repertorio, trascritta il 28/08/2025 a SONDRIO (SO) ai nn. 10911/9103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a FG. 20 MAPP.LE 313 BERBENNO DI VALT. (SO).

SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA FINN SPV S.R.L. (C. F. 12244340969), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 1031100096 1). SI PRECISA CHE, [redacted] PROVVEDIMENTO DEL 21.11.2017, NOMINAVA L'AVV. SPINA DANIELA (C. F. SPNDNL73B67B0119S), CURATORE DELL' EREDITA' GIACENTE.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 17/05/2006), con atto stipulato il 17/05/2006 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ENRICO ai nn. 163502/30469 di repertorio, trascritto il 22/05/2006 a SONDRIO (SO) ai nn. 5555/7076.

[redacted]

PROVVEDIMENTO DEL 21.11.2017, NOMINAVA L'AVV. SPINA DANIELA (C. F. SPNDNL73B67B0119S), CURATORE DELL' EREDITA' GIACENTE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 - SIG. [redacted] (dal 30/05/1997 fino al 17/05/2006), registrato il 22/11/1997 a ERBA (CO) ai nn. 1997/411

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 - SIG. [redacted] (dal 30/05/1997 fino al 17/05/2006), registrato il 22/11/1997 a ERBA (CO) ai nn. 1997/411

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 - SIG. [redacted] (dal 30/05/1997 fino al 17/05/2006), registrato il 22/11/1997 a ERBA (CO) ai nn. 1997/411

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/05/1997 - SIG. [redacted] (dal 30/05/1997 fino al 17/05/2006), registrato il 22/11/1997 a ERBA (CO) ai nn. 1997/411

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti non risultano presenti pratiche urbanistiche/edilizie depositate presso l'UTC del Comune di Berbenno per l'immobilie di cui all'oggetto come da dichiarazione rilasciata (vedi allegato D).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 24 del 12 luglio 2013, l'immobile ricade in zona CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Vedi CDU in allegato (Allegato E)

. Il titolo è riferito solamente al FG. 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a FG. 20 MAPP.LE 313 - BERBENNO DI VALT. (SO)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA VANOTTI 8, FRAZIONE POLAGGIA

RUSTICO-ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO 1A

Rustico-Abitazione a BERBENNO DI VALTELLINA Via Vanotti 8, frazione Polaggia, della superficie commerciale di **198,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato rustico/residenziale sito in Via Vanontti n. 8 (frazione Polaggia) nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), immobile di vetusta edificazione in pessimo stato conservativo e da ristrutturare sviluppato su n. 5 piani di cui un interrato e quattro piani fuori terra costituito da murature portanti in pietrame e malta intonacate, serramenti in lego e privo di impianti di riscaldamento (configurato da

camino a legna); è presente impianto elettrico ed è presente boiler elettrico per ACS. L'immobile e provvisto di servizio igienico con accesso esterno e corte annessa sul fronte sud e piccola area sul fronte nord, l'accesso è pedonale e accessibile dalla strada di Via Vanotti tramite passaggio pedonale (servitù di passo prediali) sulle proprietà limitrofe verso il fronte est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2 - 3.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 313 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 214,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vanotti n. 8, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 24/10/1995 in atti dal 31/03/1998 ISTANZA N.927/98 LEGGE 154/88 (n. 5112.1/1995)
  Coerenze: NORD: fg. 20 mapp.le 309 e fg. 20 mapp.le 1420 - EST: fg. 20 mapp.le 3314 - SUD: fg. 20 mapp.le 546 e 544 - OVEST: fg. 20 mapp.le 295

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile come predetto sviluppato su n. 5 piani è così costituito:

PIANO SEMINTERRATO: Cantina con accesso tramite rampa di scale discendente dalla corte comune e piccole legnaie sottoterrazzo piano terreno.

PIANO TERRA: Cucina con ripostiglio/dispensa e Soggiorno con accessi separati

PIANO PRIMO: Bagno con accesso separato e zona notte accessibile da scala esterna sul fronte est costituita da disimpegno con scale interne e n. 2 camere con affaccio sul fronte sud.

PIANO SECONDO: Accessibile da rampa di scale interna dove sono presenti disimpegno. ripostiglio

e n. 2 camere

PIANO TERZO (Sottotetto): Sottotetto ad uso soffitta con accesso da rampa di scale interna.



Cantina



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera



Sottotetto

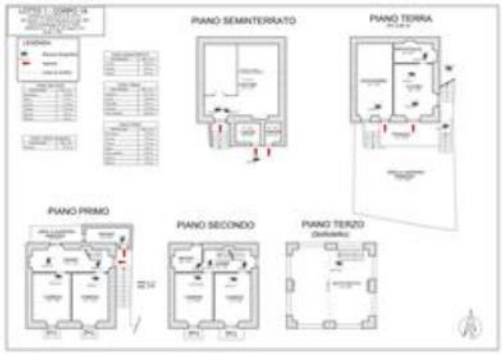
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S1 - Cantina	53,40	x	20 %	=	10,68
S1 -Legnaia	5,40	x	20 %	=	1,08
S1 -Legnaia	3,85	x	20 %	=	0,77
PT -Soggiorno	25,70	x	100 %	=	25,70
PT - Cucina	19,30	x	100 %	=	19,30
PT -Ripostiglio	8,68	x	100 %	=	8,68
PT -Terrazza	10,18	x	25 %	=	2,55
PT -Area a giardino	55,00	x	6 %	=	3,30
P1 - Disimpegno	17,90	x	100 %	=	17,90
P1 - Camera	17,60	x	100 %	=	17,60
P1 - Camera	17,40	x	100 %	=	17,40

P1 - Bagno	7,95	x	100 %	=	7,95
P1 - Balcone	1,20	x	25 %	=	0,30
P1 - Balcone	1,20	x	25 %	=	0,30
P2 - Disimpegno	11,60	x	100 %	=	11,60
P2 - Ripostiglio	7,10	x	100 %	=	7,10
P2 - Camera	17,60	x	100 %	=	17,60
P2 - Camera	17,40	x	100 %	=	17,40
P2 - Balcone	1,50	x	25 %	=	0,38
P2 - Balcone	1,95	x	25 %	=	0,49
P3 - Sottotetto	53,70	x	20 %	=	10,74
Totale:	**355,61**				**198,81**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare

Descrizione: Terratetto unifamiliare Via Nuova 871, Centro, Berbenno di Valt.

Indirizzo: Via Nuova 871

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 240,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026
Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare Via Vecchia, Centro, Berbenno di Valt.
Indirizzo: Via Vecchia
Superfici principali e secondarie: 146
Superfici accessorie:
Prezzo: 59.000,00 pari a 404,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2026
Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare via Crotti, Centro, Berbenno di Valtellina
Indirizzo: Via Crotti
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 379,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2026
Fonte di informazione: Annuncio agenzia immobiliare
Descrizione: Rustico via Vecchia 16, Centro, Berbenno di Valtellina
Indirizzo: Via Vecchia 16
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2025 - Semestre 2
Valore minimo: 750,00
Valore massimo: 950,00
Note: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale Centrale/CENTRI ABITATI DI BERBENNO, POLAGGIA, REGOLEDO E SAN PIETRO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato (osservatori mercato immobiliare, annunci immobiliari e ricerche), attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di immobili che circa si avvicinano per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo del fabbricato, la possibilità e semplicità di accesso, la presenza di servizi nonchè carattaristiche di finitura e potenzialità di sviluppo del lotto, la valutazione di tali elementi possono apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Il parametro preso in considerazione per lo sviluppo della valutazione è il mq commerciale corretto dai relativi coefficienti di incidenza in base alla tipologia di vano ed entità da stimare. In base alle risultanze, considerando lo stato manutentivo dell'immobile e considerando le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche proprie del cespite si è ricavato un valore al mq commerciale pari ad € 340.00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	198,81	x	340,00	=	**67.595,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.595,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.595,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di immobili che circa si avvicinano per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo del fabbricato, la possibilità e semplicità di accesso, la presenza di servizi nonchè carattaristiche di finitura e potenzialità di sviluppo del lotto, la valutazione di tali elementi possono apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Il parametro preso in considerazione per lo sviluppo della valutazione è il mq commerciale corretto dai relativi coefficienti di incidenza in base alla tipologia di vano ed entità da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio (SO), ufficio del registro di Sondrio (SO), conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio (SO), ufficio tecnico di Berbenno di Valtellina (SO), agenzie: Provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia dele entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1A	Rustico-Abitazione	198,81	0,00	67.595,40	67.595,40
				67.595,40 €	**67.595,40 €**

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: **€. 67.595,40**

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:	**€. 95,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.500,00**

data 10/04/2026

il tecnico incaricato
Daniele Conforti