



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Flavio Martinelli

CF: MRTFLV64A171829L

con studio in MONTAGNA IN VALTELLINA (SO) Via Della Valletta, 24

telefono: 3383000232

email: geomartinelli@gmail.com

PEC: flavio.martinelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2021

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

A terreno residenziale a MAZZO DI VALTELLINA Via V Alpini snc, della superficie commerciale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (lotto di terreno posto in fregio alla Via V Alpini (periferia di MAZZO DI VALTELLINA). Parzialmente in zona edificabile (c.ca mq. 180,00) e restante in zona agricola (mq. 470,00) di forma rettangolare con sviluppo prevalente Ovest Sud. Preso singolarmente non è edificabile data la larghezza massima di ml. 5,50. coltivato aa prato è utilizzato come "parcheggio" temporaneo di mezzi da meccanici da lavoro agricolo.

Identificazione catastale:

- F. 12p. 52 ←*
- foglio 1 particella 1 (catasto terreni), sezione urbana 1, porzione 1, qualità/classe 1, superficie 650, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,00 €, indirizzo catastale: Via V Alpini, piano: terra, intestato a omissis

Coerenze: mapp. 51; mapp. 51, 58; mapp 61, 53; Via V Alpini

lotto solo parzialmente edificabile (mq. 180) rimanenza destinaz agricola

Presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato, Il terreno

B terreno agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via V Alpini snc, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mazzo di Valtellina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 61 (catasto terreni), qualità/classe Prato 3°, superficie 490, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Via V° Alpini s.n.c., intestato a Omissis
- Coerenze: Coerenz e: mapp. 52, 58; mapp. 1123; mapp 62, 54; mapp 893, 53
terreno posto in area totalmente agricola

Presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.140,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Data della valutazione:	30/09/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/09/2017 a firma di dott. G Schiantarelli ai nn. 116563/43461 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Sondrio ai nn. 9653/1157, a favore di contro omisiss, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 238000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 873 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Sondrio ai nn. 13719/16816, a favore di contro Omissis, derivante da Insolvenza mutuo bancario

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:

Elenco atti di provenienza mappale n. 52 e 61:

- Atto del 09/06/1981 Pubblico ufficiale BATTISTA SCHIANTAR Sede TIRANO (SO) Repertorio n. 68331 - UR Sede TIRANO (SO) Registrazione Volume 16 n. 1024 registrato in data 26/06/1981 - Voltura n. 512181 in atti dal 09/02/1988



- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/04/1988 Sede TIRANO (SO) Registrazione Volume 71 n. 27 registrato in data 31/12/1988 - Voltura n. 598.1/1989 in atti dal 08/05/1992
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/11/1989 - UR Sede TIRANO (SO) Registrazione Volume 78 n. 47 registrato in data 29/05/1990 - Voltura n. 3477.2/1990 in atti dal 04/03/1997
- Atto del 21/02/2017 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENIC Sede TIRANO (SO) Repertorio n. 115997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1693.1/2017 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 27/02/2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 1 del 29/11/2015, l'immobile ricade in zona AAS ambiti agricoli strategici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27. Il titolo è riferito solamente al mapp. 61

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 1 del 29/11/2015, l'immobile ricade in zona R - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ART.23). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23. Il titolo è riferito solamente al parte del mappale 52

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattandosi di appezzamenti di terreno "liberi" non si sono ritrovati documenti relativi ad eventuali pratiche edilizie in itinere

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 MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A



terreno residenziale a MAZZO DI VALTELLINA Via V Alpini snc, della superficie commerciale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
lotto di terreno posto in fregio alla Via V Alpini (periferia di Mazzo di Valtellina). Parzialmente in zona edificabile (c.ca mq. 180,00) e restante in zona agricola (mq. 470,00) di forma rettangolare con sviluppo prevalente Ovest Sud. Preso singolarmente non è edificabile data la larghezza massima di ml. 5,50. coltivato aa prato è utilizzato come "parcheggio" temporaneo di mezzi da meccanici da lavoro agricolo.

Identificazione catastale:

F. 12 p. 52 ←

- foglio 1 particella 1 (catasto terreni), sezione urbana I, porzione 1, qualità/classe 1, superficie 650, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,00 €, indirizzo catastale: Via V Alpini, piano: terra, intestato a omissis

Coerenze: mapp. 51; mapp. 51, 58; mapp 61, 53; Via V Alpini

lotto solo parzialmente edificabile (mq. 180) rimanenza destinaz agricola

Presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

5 ★★★★★★★★★★★★

esposizione:

5 ★★★★★★★★★★★★

luminosità:

5 ★★★★★★★★★★★★

panoramicità:

5 ★★★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

5 ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno posto in fregio alla VFia V Alpini (periferia di Mazzo di Valtellina). Parzialmente in zona edificabile (c.ca mq. 180,00) e restante in zona agricola (mq. 470,00) di forma rettangolare con sviluppo prevalente Ovest Sud. Preso singolarmente non è edificabile data la larghezza massima di ml. 5,50. coltivato aa prato è utilizzato come "parcheggio" temporaneo di mezzi da meccanici da lavoro agricolo.

La vendibilità come lotto a sè stante risulta difficoltosa richiedendo l' eventuale sviluppo urbanistico vincolato all'acquisizione dei lotti di terreno adiacente.

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	
terreno misto (agricolo + residenziale)	650,00	x	100 %	=	650,00
Totale:	650,00				650,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2023
 Fonte di informazione: tabella minimale IMU
 Descrizione: terreno parzialmente edificabile
 Superfici principali e secondarie: 650
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.700,00 pari a 18,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita.

La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato.

Tale procedimento è basato su due parametri:

parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale);

parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Le consistenze sono state calcolate ragguagliando le superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, balconi al 30%, locali accessori (cantine/ripostiglio) comunicanti con il locale principale al 50%, la stima è comprensiva delle pertinenze quali la scala di accesso.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari.

Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti.

La stima è riferita alterren nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente.

Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata da forma, disposizione, disponibilità di beni limitrofi da accorpate

Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: la scarsa mobilità del mercato immobiliare in zona

Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 10,00 per la porzione a destinazione agricola e di €/mq. 40,00 (rif. minimi IMU) per la porzione individuata in zona edificabile dal PGT ritenendo le valutazioni espresse congrue al fine di agevolare la vendita in tempi brevi. si arriva quindi ad una valutazione media pari a €/mq 18,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 650,00 x 18,00 = 11.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 11.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 11.700,00

BENI IN MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via V Alpini snc, della superficie commerciale di 490,00 mq per la quota di 1/1 di piena propri

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mazzo di Valtellina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3°, superficie 490, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Via V° Alpini s.n.c., intestato a Omissis
Coerenze: Coerenz e: mapp. 52, 58; mapp. 1123; mapp 62, 54; mapp 893, 53
terreno posto in area totalmente agricola

Presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	area	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	esposizione	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	panoramico	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	partito	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

lotto di terreno di mq. 490 con modesto declivio a salire da Nord a Est coltivato a prato. destinazione urbanistica totalmente zona agricola

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
Terreno agricolo	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: VAM

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Via V° Alpini

Superfici principali e secondarie: 490

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.900,00 pari a 10,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita. La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento. Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per terreni aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato. Tale procedimento è basato su due parametri: parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale); parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso. Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari. Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti. La stima è riferita all'appezzamento nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente. Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità. Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: lotto di forma oblunga che potrebbe essere utilizzato esclusivamente come area pertinenziale; fondo attualmente intercluso. Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 10,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	490,00	x	10,00	=	4.900,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.900,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Mazzo di Valtellina, agenzie: Immobiliare.IT - Casa.it - Agenzie del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliaire

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	terreno residenziale	650,00	0,00	11.700,00	11.700,00
B	terreno agricolo	490,00	0,00	4.900,00	4.900,00
				16.600,00 €	16.600,00 €

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: **€. 16.600,00**

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: **€. 16.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via Valle s.n.c., della superficie commerciale di 630,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (lotto di terreno nell'adiacenza di fabbricato uso "autorimessa/magazzino agricolo" prospiciente Via Valle (accesso diretto) e declivante verso Ovest. parte del lotto viene utilizzato come pertinenza del fabbricato pur non facendone parte catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe prato III, superficie 630, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,81 €, indirizzo catastale: Via Valle, piano: terra, intestato a omissis
Coerenze: mapp. 150, 840; Via valle; mapp 169, 166; mapp. 165, 159
lotto di terreno configurabile come pertinenziale del mappale 840 adiacente; non unibile al fabbricato per non omogeneità delle intestazioni

Presenta una forma rettangolare, un'orografia ., una tessitura prevalente ., i seguenti sistemi irrigui: ., le seguenti sistemazioni agrarie: ., sono state rilevate le seguenti colture arboree: semi abbandonato, di selvicoltura: .=Il terreno

B magazzino/deposito agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via Valle s.n.c., della superficie commerciale di 576,80 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Corpo di fabbrica uso capannone deposito/magazzino agricolo, realizzato nel corso del 2014 con DIA come magazzino ad uso agricolo è dotato di ampia area di pertinenza. Accessibile direttamente da Via Valle (via di calibro modesto) è stato realizzato in struttura metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 840 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 278 mq, rendita 172,29 Euro, indirizzo catastale: Via Valle snc, piano: terra, intestato a omissis, derivante da nuova costruzione
Coerenze: mapp. 145; Via Valle; mapp. 167; mapp. 150, 148, 147, 146
fabbricato dotato di area perinenziale che ragguagliata porta la "consistenza catastale" a mq. 496

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.206,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.120,00
Data della valutazione:	30/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. corpo di fabbrica ad uso agricolo e unita area di pertinenza e lotto di terreno adiacente in capo a diversa ditta

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 11/09/2017 a firma di dott. G Schiantarelli ai nn. 116563/43461 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Sondrio ai nn. 9653/1157, a favore di _____ contro omisiss, derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 238000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 873 di repertorio, trascritta il 23/12/2021 a Sondrio ai nn. 13719/16816, a favore di _____ Omissis, derivante da Insolvenza mutuo bancario

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 62/pc e successive varianti, intestata a _____ per lavori di costruzione di infrastruttura ad uso ricovero mezzi agricoli, presentata il 30/12/2023 con il n. 4904 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 1 del 29/11/2015, l'immobile ricade in zona AAS ambiti agricoli strategici. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 NTA. Riferito a entrambi i corpi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380 / 2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Pgt Vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MAZZO DI VALTELLINA VIA VALLE S.N.C.

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via Valle s.n.c., della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
lotto di terreno nell'adiacenza di fabbricato uso "autorimessa/magazzino agricolo" prospiciente Via Valle (accesso diretto) e declivante verso Ovest. parte del lotto viene utilizzato come pertinenza del fabbricato pur non facendone parte catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe prato III, superficie 630, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,81 €, indirizzo catastale: Via Valle, piano: terra, intestato a omissis
Coerenze: mapp. 150, 840; Via valle; mapp 169, 166; mapp. 165, 159
lotto di terreno configurabile come pertinenziale del mappale 840 adiacente; non unibile al fabbricato per non omogeneità delle intestazioni

Presenta una forma rettangolare, un'orografia .=:, una tessitura prevalente .=:, i seguenti sistemi irrigui: .=:, le seguenti sistemazioni agrarie: .=:, sono state rilevate le seguenti colture arboree: semi abbandonato ,di selvicoltura: .=:Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

5/5 ★★★★★★★★★★

esposizione:

5/5 ★★★★★★★★★★

panoramicità:

5/5 ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

5/5 ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

lotto di terreno nell'adiacenza di fabbricato uso "autorimessa/magazzino agricolo" prospiciente Via Valle (accesso diretto) e declivante verso Ovest. parte del lotto viene utilizzato come pertinenza del fabbricato pur non facendone parte catastale. di forma rettangolare a partine da Via Valle (da cui si accede) decliva modestamente verso Ovest lunghezza di c.ca 115,00 ml per una larghezza medidia di ml. 5,50 si sviluppa su superficie catastale di mq. 630,00. Il terreno risulta visivamente "abbandonato" e su di esso, fra le sterpaglie vi è la carcassa di un automkezzo abbandonato. Lungo il confine Est, fronteggianti il fabbricato, vi sono n. 4 pilastri in CA presumibilmente in attesa che il fabbricato potesse essere ampliato. Destinazione urbanistica totalmene agricola

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
terreno	630,00	x	100 %	=	630,00
Totale:	630,00				630,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO I

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2023
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: terreno
 Indirizzo: Via valle
 Superfici principali e secondarie: 630
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 12.600,00 pari a 20,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita.

La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per lotti di terreno aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato.

Tale procedimento è basato su due parametri:

parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale);

parametro economico: Euro/mq 150,00 in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagini su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari.

Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti.

La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente.

Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata dalle opere da realizzarsi a conformità degli impianti.

Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 15,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 20,00 = 12.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.600,00

BENI IN MAZZO DI VALTELLINA VIA VALLE S.N.C.
MAGAZZINO/DEPOSITO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

magazzino/deposito agricolo a MAZZO DI VALTELLINA Via Valle s.n.c., della superficie commerciale di **576,80** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Corpo di fabbrica uso capannone deposito/magazzino agricolo, realizzato nel corso del 2014 con DIA come magazzino ad uso agricolo è dotato di ampia area di pertinenza. Accessibile direttamente da Via Valle (via di calibro modesto) è stato realizzato in struttura metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 840 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 278 mq, rendita 172,29 Euro, indirizzo catastale: Via Valle snc, piano: terra, intestato a omissis, derivante da nuova costruzione

Coerenze: mapp. 145; Via Valle; mapp. 167; mapp. 150, 148, 147, 146

fabbricato dotato di area perinenziale che ragguagliata porta la "consistenza catastale" a mq. 496

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corpo di fabbrica realizzato con DIA del 30/12/2013 come magazzino/deposito ad uso agricolo (unica possibilità in considerazione delle NTA contenute nel PGT vigente). Realizzato su di un terrapieno in muratura in pietra e malta è stato realizzato con struttura portante interamente in tralicci metallici. Le pareti di rivestimento sono costituite da pannelli in lamiera zincata verniciata; alle pareti Sud e Nord è stato aggiunto (esternamente) un rivestimento in tavole di legno. La dotazione interna è particolarmente essenziale, pavimento in battuto di CIs, impianto elettrico inesistente (privo di illuminazione) e quindi l'immobile è destinato al solo ricovero di mezzi meccanici agricoli. Il lotto nel suo intero ha superficie catastale di mq. 2270,00 di cui mq. 1992,00 area libera (pertinenza) e mq. 278,00 occupati dal fabbricato.



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
fabbricato	278,00	x	100 %	=	278,00
area pertinenza fabbricato	1.992,00	x	15 %	=	298,80
Totale:	2.270,00				576,80

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello sintetico comparativo, il quale individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni immobili oggetto di scambi e compravendita.

La stima di seguito esposta è stata determinata effettuando le seguenti operazioni peritali: rilievo dei luoghi, computo consistenze e superficie commerciale parametrata, verifica stato manutentivo, verifica stato locativo, verifica conformità urbanistica e catastale, determinazione eventuali costi pratiche edilizie/catastali e opere di completamento.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, determina la seguente relazione di stima effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio di mercato.

Tale procedimento è basato su due parametri:

parametro tecnico: mq di superficie vendibile (superficie commerciale);

parametro economico: Euro/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagini su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione.

Le consistenze sono state calcolate ragguagliando le superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, balconi al 30%, locali accessori (cantine/ripostiglio) comunicanti con il locale principale al 50%, la stima è comprensiva delle pertinenze quali la scala di accesso.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle pratiche edilizie, e dei rilievi effettuati in loco delle unità immobiliari.

Nella valutazione il perito tiene conto anche dell'andamento del settore immobiliare residenziale e non, oggi con contrattazioni limitate a seguito dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui, e valori di mercato unitari dell'ultimo anno sostanzialmente costanti.

La stima è riferita all'unità immobiliare nello stato conservativo e manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo da parte dello scrivente.

Ai fini dell'immediatezza della vendita giudiziaria, non ritengo di dover applicare ulteriori ribassi al valore di mercato attribuito al bene oggetto di stima, in quanto nella sua valutazione ho già tenuto conto dell'eventuale ribasso e della sua commerciabilità, condizionata anche dalla mancanza totale di impianti.

Si evidenziano le seguenti criticità, le quali limitano la commerciabilità delle unità immobiliari, condizionando al ribasso il valore di stima: unità posta lungo strada a calibro ridotto lontano e difficile da raggiungere con automezzi pesanti (TIR), mancanza totale di impianti e o accessori.



Il valore di stima determinato dallo scrivente pari ad Euro/mq 150,00 è del tipo "prudenziale", ritenuto congruo al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.

La valutazione è comprensiva delle quote di area pertinenziale debitamente ragguagliata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 576,80 x 150,00 = **86.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Mazzo di Valtellina, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI e borsino immobiliare, ed inoltre: Tecnici ed imprese locali

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	terreno agricolo	630,00	0,00	12.600,00	12.600,00
B	magazzino/deposito agricolo	576,80	0,00	86.520,00	86.520,00
				99.120,00 €	99.120,00 €

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: € 99.120,00

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 **€ 0,00**



condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€. 99.120,00

data 30/09/2023

il tecnico incaricato
Flavio Martinelli



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito artigianale a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di **39,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATC Edificio a destinazione di magazzino avento una superficie coperta di mq. 29,50 circa ed altezza media di ml. 3,80 (media) con terreno di regresso di circa mq. 90,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 ml. media. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 894 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via V Alpini snc, piano: Terra, intestato a Debitore esecutata derivante da COSTITUZIONE DEL 27/11/2007 - PRATICA N. SO0222864
Coerenze: lato nord mappale 893, lato est mappale 54, lato sud mappale 895 e lato ovest strada;
Superficie catastale del mappale, comprensivo di superficie coperta fabbricato e regresso, mq. 120,00.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

B terreno a destinazione residenziale/agricola a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di **962,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTAI

Terreno di fondo valle in un sol corpo di complessivi mq. 1.820,00 (superficie catastale) suddiviso nelle particelle del Fg. 12, n. 53, 54 e 893. La destinazione urbanistica dei terreni prevede una porzione di mq. 677,06 in ambito "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" con la restante parte di mq. 1.142,94 in zona "AAO - Ambiti agricoli ordinari".

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a Debitore esecutata derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappale 52, lato est mappale 61, lato sud mappale 893 e lato ovest strada
- foglio 12 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 820, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a Debitore esecutata derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappali 893 e 61, lato est 61 e 62, lato mappali 1371 e 895 e lato ovest mappale 894
- foglio 12 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a Debitore esecutata derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappale 53, lato est mappale 61, lato sud mappali 54 e 894 e lato ovest strada

Presenta una forma regolare/rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: pratoIl terreno

C rustico a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO)
- 1/2 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO)

Fabbricato rurale della complessiva di mq. 70,00 circa, distribuito su due livelli ad uso deposito di attrezzature agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe Fabbricato rurale, superficie 105, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T-S1, intestato a Debitore esecutato Debitore esecutato rivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappale 496, lato est strada, lato sud mappale 462 e lato ovest mappale 728

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.072,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.456,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.456,50
Data della valutazione:	30/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio - Ufficio del Registro (ispezione previo istanza Prot n.2497 del 17/01/2023) non risultano stipulati contratti di locazione (vedi comunicazione dell'Agenzia delle Entrate prot. 3766 del 19/01/2023 - allegato 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il possesso dei beni da parte del debitore esecutato è per la piena proprietà in forza dei titoli riportati in Perizia e non per le sopraccitate forme concessorie (censo, livello o uso civico) nemmeno a seguito di affrancazione di tali Istituti.

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: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 29/07/2003 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 85681/26747 di repertorio. iscritta il 01/08/2003 a Sondrio ai nn. 9918/1221, a favore di _____, contro DEBITORE ESECUTAT _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle n. 53, 54, 893 e 894 del Fg. 12 e particelle n. 702, 697 (frazionata nei n. 1105 e 1106) e 701 del Fg. 9..

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2006 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 96908/30235 di repertorio. iscritta il 03/02/2006 a Sondrio ai nn. 1720/239, a favore di _____

_____ rivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 187.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a particelle n. 53, 54, 893 e 894 del Fg. 12 e particelle n. 702, 699, 700, 703, del Fg 9 e particella n. 495 del Fg. 7.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/07/2003 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 85681/26747 di repertorio. iscritta il 26/06/2023 a Sondrio ai nn. 7897/611 a favore di _____

_____ rivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - CONCESSIONE A

GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

La formalità è riferita solamente a particelle n. 53, 54, 893 e 894 del Fg. 12 e particelle n. 702, 701, 1105 e 1106 del Fg. 9.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 386 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6277/5029, a favore di _____

_____ derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a particelle del Fg. 9, n. 702, 699, 700, 703, 701 (graffato al 1106), 1105, 696, 698 e 739, particelle del Fg. 12, n. 53, 54, 893, 894, particella del Fg. 7, particella 495.

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:	

Gli immobili costituenti il presente LOTTO 2 non sono costituiti in regime di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/12/1989), con atto stipulato il 02/12/1989 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 29164/9801 di repertorio, registrato il 22/12/1989 a Tirano ai nn. 1507 vol. 2v, trascritto il 29/12/1989 a Sondrio ai nn. 11362/9323.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 54 del Fg. 12

DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 16/06/1990), con atto stipulato il 16/06/1990 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 33371/10715 di repertorio, registrato il 04/07/1990 a Tirano ai nn. 866 serie 2v, trascritto il 10/07/1990 a Sondrio ai nn. 6452/5256.

Il titolo è riferito solamente a particelle n. 53 e 893 del Fg. 12

DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/03/1998), con atto stipulato il 05/03/1998 a firma di Notaio Decimo Antonio di Tirano ai nn. 1973 di repertorio, trascritto il 23/03/1998 a Sondrio ai nn. 3302/2858.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 495 del Fg. 7

DEBITORE ESECUTATO per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/07/2003), con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 85680/26746 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Sondrio ai nn. 9917/7957.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 894 del Fg. 12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 27/08/1980 fino al 27/08/1980), con atto stipulato il 27/08/1980 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano ai nn. 4120/1098 di repertorio, registrato il 05/09/1980 a Tirano ai nn. 820 vol. II, trascritto il 18/09/1980 a Sondrio ai nn. 7672/6740.

Il titolo è riferito solamente a particella n. 54 del Fg. 12

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il dettaglio delle pratiche vedasi l'allegato 05.2 della presente relazione.

Verifica urbanistica del fabbricato del Fg. 12, mappale 894 (corpo A delle perizia):

Dalle verifiche effettuate il fabbricato risultava esistente già nel 1958, periodo in cui si è preceduto alle lustrazioni di mappa con le risultanti della variazione per nuovo fabbricato rurale n. 66 del 18/08/1959. In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato risultava esterno alla perimetrazione del centro abitato disponibile dal 1954 e che il primo strumento urbanistico (piano di fabbricazione) del 1964 non ne ricomprendeva l'area di ubicazione, si può ritenere che lo stesso sia legittimo almeno per l'aspetto planimetrico. Dalla verifica dell'atto di provenienza costituito dalla Compravendita a



rogito del Notaio Decimo Antonio di Tirano, repertorio n. 1973 del 05/03/1998 si riporta che il dante causa ha dichiarato che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni o altri titoli edilizi. Successivamente, a cura del proprietario debitore esecutato, si è provveduta all'intervento di sostituzione della copertura di cui alla S.C.I.A. Prot. 4544 del 28/11/2021. Infine, dall'accesso agli atti del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Mazzo di Valtellina si è reperita una ulteriore pratica, ovvero la D.I.A. Prot. 226 del 18/01/2012, il cui intervento non è stato attuato.

Verifica urbanistica del terreno del Fg. 12, mappale 893 (corpo B delle perizia):

Sul terreno distinto al Fg. 12, mappale 893 insiste una tettoia posta in aderenza al fronte nord del fabbricato del mappale 894 (dimensioni ml. 5,20x4,95xhmedia 3,00) che non risulta legittimata da nessun titolo edilizio e nemmeno presente nelle mappa catastali, pertanto non legittima ai fini urbanistici ed edilizi.

Verifica urbanistica del fabbricato del Fg. 7, mappale 495 (corpo C delle perizia):

Dalle verifiche effettuate il fabbricato risultava esistente già nel 1958, periodo in cui si è preceduto alle lustrazioni di mappa con le risultanti della variazione per nuovo fabbricato rurale n. 80 del 18/08/1959. In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato risultava esterno alla perimetrazione del centro abitato disponibile dal 1954 e che il primo strumento urbanistico (piano di fabbricazione) del 1964 non ne ricomprendeva l'area di ubicazione, si può ritenere che lo stesso sia legittimo almeno per l'aspetto planimetrico. Dalla verifica dell'atto di provenienza costituito dalla Compravendita a rogito del Notaio Schiantarelli Giandomenico di Tirano, repertorio n. 85680/26746 del 29/07/2003 si riporta che il dante causa ha dichiarato che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni o altri titoli edilizi. Dall'accesso agli atti del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Mazzo di Valtellina non risulta alcun titolo edilizio rilasciato per interventi su fabbricato in argomento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **D.I.A. Prot. 226 del 18/01/2012**, intestata a Debitore esecutato avori di Opere di manutenzione straordinaria con sostituzione serramenti, realizzazione bagno, posa pavimenti e impianti per la creazione di laboratorio adibito a lavorazione pelli, presentata il 18/01/2021 con il n. 226 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato del Fg. 12, mappale 894

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **S.C.I.A. Prot. 4544 del 28/11/2021**, intestata a Debitore esecut per lavori di Sostituzione del tetto di copertura compreso di struttura in legno e manto .., presentata il 28/11/2011 con il n. 4544 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato del Fg. 12, mappale 894

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. di approvazione n. 1 del 29/01/2015 e Delibera di C.C. di approvazione n. 18 del 28/07/2020, l'immobile ricade in zona R - Territorio Urbano Consolidati prevalentemente residenziale e AAO - Ambiti agricoli ordinari . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Mazzo di Valtellina rilasciato in data 18/04/2023 - Prot. 1866

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tettoia in assenza di titolo edilizio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione di tettoia (ml. 5,20x4,95Xhmedia 3,00): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a terreno distinto al mappale 893 del Fg. 12

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato ancora censito al N.C.T.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per cambio qualità ad ente urbano e denuncia di accatastamento: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito al Fg. 7, mappale 495

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

BENI IN MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI SNC
DEPOSITO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di **39,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO)
Edificio a destinazione di magazzino avento una superficie coperta di mq. 29,50 circa ed altezza media di ml. 3,80 (media) con terreno di regresso di circa mq. 90,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 ml. media. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 894 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via V Alpini snc, piano: Terra, intestato a Debitore e derivante da COSTITUZIONE DEL 27/11/2007 - PRATICA N. SO0222864
Coerenze: lato nord mappale 893, lato est mappale 54, lato sud mappale 895 e lato ovest strada;
Superficie catastale del mappale, comprensivo di superficie coperta fabbricato e regresso, mq. 120,00.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio a destinazione di magazzino avente una superficie coperta di mq. 29,50 circa ed altezza media di ml. 3,80 (media) con terreno di regresso di circa mq. 90,00. L'edificio presenta uno stato conservativo discreto, in riferimento alla destinazione d'uso dello stesso, soprattutto in considerazione dell'avvenuto rifacimento del tetto di copertura con struttura in legno e manto di copertura in cementegole.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Fabbricato ad uso deposito - (valore €/mq. 350,00)	29,50	x	100 %	=	29,50
Area pertinenziale di regresso - (valore €/mq. 40,00)	90,50	x	11,42857 %	=	10,34
Totale:	120,00				39,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (31/12/2022)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: ricerca per immobili in fascia centrale B1 aventi tipologia ad magazzino e stato conservativo normale

Deliberazione della Giunta Comunale di Mazzo di Valtellina N. 61 del 03/11/2020 (determinazione degli imponibili dell'IMU delle aree edificabili) (03/11/2020)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 40,00

Note: Valore relativo a terreni posti in zona "AMBITO R - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" di P.G.T. vigente

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati rilevati si determina il valore di stima in €/mq. 350,00 a seguito di parametrizzazioni e correzioni del tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di perizia. Nella formulazione del valore unitario (al mq.) del bene immobiliare si è tenuto conto principalmente della sua ubicazione (a ridosso centro del paese) e della vetustà dell'immobile. Per quanto riguarda la valorizzazione dell'area di regresso si determina il valore di €/mq. 40,00 facendo riferimento alle stime del Comune di Mazzo di Valtellina per la determinazione degli imponibili dell'IMU delle aree edificabili (vedi Deliberazione della Giunta Comunale N. 61 del 03/11/2020), in particolare per la



destinazione urbanistica in **AMBITO R - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE** (vedi Certificato di destinazione urbanistica – Allegato 6).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,84 x 350,00 = **13.945,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.945,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.945,00**

BENI IN MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI SNC
TERRENO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE/AGRICOLA
 DI CUI AL PUNTO B

terreno a destinazione residenziale/agricola a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI SNC, della superficie commerciale di **962,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO

terreno di fondovalle in un sol corpo di complessivi mq. 1.820,00 (superficie catastale) suddiviso nelle particelle del Fg. 12, n. 53, 54 e 893. La destinazione urbanistica dei terreni prevede una porzione di mq. 677,06 in ambito "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" con la restante parte di mq. 1.142,94 in zona "AAO – Ambiti agricoli ordinari".

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a Debitore esecutato derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappale 52, lato est mappale 61, lato sud mappale 893 e lato ovest strada
- foglio 12 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 820, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a Debitore esecutato derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappali 893 e 61, lato est 61 e 62, lato mappali 1371 e 895 e lato ovest mappale 894
- foglio 12 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe Prato irrig di cl. 3°, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a Debitore esecutato derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
Coerenze: lato nord mappale 53, lato est mappale 61, lato sud mappali 54 e 894 e lato ovest strada

Presenta una forma regolare/rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: pratoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Terreno di fondovalle in un sol corpo di complessivi mq. 1.820,00 (superficie catastale) suddiviso nelle particelle del Fg. 12, n. 53, 54 e 893. La destinazione urbanistica dei terreni prevede una porzione di mq. 677,06 in ambito "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" con la restante parte di mq. 1.142,94 in zona "AAO – Ambiti agricoli ordinari".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno mappale 53 (F. 12) - Superficie a destinazione "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" - (valore €/mq. 40,00)	241,56	x	100 %	=	241,56
Terreno mappale 53 (F. 12) - Superficie a destinazione "AAO – Ambiti agricoli ordinari" - (valore €/mq. 10,00)	258,44	x	25 %	=	64,61
Terreno mappale 54 (F. 12) - Superficie a destinazione "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" - (valore €/mq. 40,00)	205,39	x	100 %	=	205,39
Terreno mappale 54 (F. 12) - Superficie a destinazione "AAO – Ambiti agricoli ordinari" - (valore €/mq. 10,00)	614,61	x	25 %	=	153,65
Terreno mappale 893 (F. 12) - Superficie a destinazione "R - Territorio urbano consolidato prevalentemente residenziale" - (valore €/mq. 40,00)	230,10	x	100 %	=	230,10
Terreno mappale 53 (F. 12) - Superficie a destinazione "AAO – Ambiti agricoli ordinari" - (valore €/mq. 10,00)	269,90	x	25 %	=	67,47
Totale:	1.820,00				962,79

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Deliberazione della Giunta Comunale di Mazzo di Valtellina N. 61 del 03/11/2020 (determinazione degli imponibili dell'IMU delle aree edificabili) (03/11/2020)

Valore minimo: 40,00

Valore massimo: 40,00

Note: Valore relativo a terreni posti in zona "AMBITO R - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" di P.G.T. vigente



Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio dell'Agenzia delle Entrate (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 31/01/2023) (31/01/2023)

Valore minimo: 7,82

Note: Valori relativi alla categoria prato (prevalente) della Regione Agraria n. 4 comprendente il Comune di Mazzo di Valtellina

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preso atto dell'attuale mercato immobiliare relativo alla compravendita di terreni edificabili, caratterizzato da poche compravendite, si prendono a riferimento le stime del Comune di Mazzo di Valtellina redatte con "accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte dai rogiti di compravendita delle aree fabbricabili, dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare e delle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio" rese esecutive al fine della determinazione degli imponibili dell'IMU con Deliberazione della Giunta Comunale N. 61 DEL 03/11/2020, che individuano un valore di 40,00 €/mq., ritenuto congruo, per le aree inserite in AMBITO R - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (vedi Certificati di destinazione urbanistica - Allegato 6). Per quanto riguarda le porzioni di terreno poste in ambiti agricoli (zona AOO - Ambiti Agricoli Ordinari) vengono invece presi a riferimento i Valori agricoli medi della Provincia di Sondrio dell'Agenzia delle Entrate (vedi Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 31/01/2023) relativi alla regione agraria n. 4 per la coltura (prevalente) di prato pari ad €/mq. 7,82. Il valore dei terreni agricoli viene determinato in €/mq. 10,00 a seguito di parametrizzazioni e correzioni dello scrivente tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in perizia tra cui la vicinanza delle aree in oggetto all'abitato urbano ed alla via pubblica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 962,79 x 40,00 = 38.511,50

RIEMPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.511,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.511,50

BENI IN MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a MAZZO DI VALTELLINA VIA V ALPINI snc, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO)
- 1/2 di piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO)

Fabbricato rurale della complessiva di mq. 70,00 circa, distribuito su due livelli ad uso deposito di attrezzature agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato rurale, superficie 105. reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T-S1, intestato a Debitore esecutato Debitore esecutato derivante da Impianto meccanografico del 07/03/1975
- Coerenze: lato nord mappale 496, lato est strada, lato sud mappale 462 e lato ovest mappale 728

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato rurale distribuito su due livelli ad uso deposito di attrezzature agricole. Il fabbricato si compone di due corpi principali di cui il principale a nord/est delle dimensioni medie di ml. 5,00x5,00 ed il secondo (a sud/ovest) delle dimensioni medie di ml. 2,80x3,50 posto in fregio alla via V Alpini. L'edificio si presenta in pessime condizioni dovute all'elevata vetustà con evidenti episodi di logorio delle strutture murarie d'ambito in particolare nell'angolo sud/est (vedi fotografie n. 7 e 8 dell'Allegato 10.2)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Fabbricato ad uso deposito attrezzature agricole	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (31/08/2023)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: ricerca per immobili in fascia centrale B1 aventi tipologia ad magazzino e stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati rilevati si determina il valore di stima in €/mq. 150,00 a seguito di parametrizzazioni e correzioni del tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di perizia. Nella formulazione del valore unitario (al mq.) del bene immobiliare si è tenuto conto principalmente dell'alto grado di vetustà dell'immobile con evidenti episodi di logorio delle strutture murarie d'ambito. Il valore del immobile si intende comprensivo dell'area di regresso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $70,00 \times 150,00 = 10.500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, e ritenuto il più idoneo, è il sintetico/comparativo. Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi unitari praticati per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare. Il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di perizia, in modo da ottenere i prezzi unitari più congrui. Tali prezzi vengono moltiplicati per il parametro relativo alla consistenza dell'immobile, ovvero il mq., andando così a determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Mazzo di Valtellina, agenzie: Valcasa di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Osservatoria del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate / Valori agricoli medi della Provincia di Sondrio dell'Agenzia delle Entrate (vedi Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 31/01/2023), ed inoltre: Stime aree edificabili Comune di Mazzo di Valtellina (Deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 03/11/2022)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	39,84	0,00	13.945,00	13.945,00
	terreno a				
B	destinazione residenziale/agricola	962,79	0,00	38.511,50	38.511,50
C	rustico	70,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				62.956,50 €	62.956,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.456,50**

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: **€. 59.456,50**

data 30/09/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Vannuccini

