



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Bosio Daniela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE CONFORTI

CF: CNFDNL83P05F712B

con studio in ARDENNO (SO) Via F.lli Cairoli, 6

telefono: 3281377089

fax: 1782725997

email: daniele.conforti@stgcd.it

PEC: daniele.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A appartamento a CASTIONE ANDEVENNO Via Bertacchi 15, frazione Località "Balzarro", della superficie commerciale di **129,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare sita in Via Bertacchi n. 15, adibita ad appartamento posta al piano primo/sottotetto di fabbricato isolato libero su quattro lati con configurazione plurifamigliare costituito da più u.i. ed avente accesso da area pertinenziale comune e da vano scale comune di accesso alle varie u.i.. Costituito da soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno di ingresso, piccolo vano ripostiglio soprascala, disimpegno zona notte, bagno zona notte, n. 3 camere e due balconi prospicienti sulla facciata sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - Sottotetto, ha un'altezza interna di 2.70 m media. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 337 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 209, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Balzarro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: NORD: mapp.li 88, 320 e strada vicinale della Torre EST: mapp.le 112 SUD: mapp.le 109 OVEST: mapp.li 107 e 108

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.851,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.800,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 - rinnovo automatico, stipulato il 06/11/2013, con scadenza il 31/10/2017, registrato il 28/11/2013 a U T Milano 2 ai nn. 4345 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 € annui.

Il contratto di locazione (vedi allegato C) comprende l'uso di un posto auto nel garage e utilizzo comune del giardino e dell'orto sul fronte ovest.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' presente atto di vincolo di pertinenzialità inerente l'autorimessa seminterrata esistente al fg. 25 mapp.le n. 384 (non indicata in atto di pignoramento), inerente a tutte le u.i residenziali tra cui il sub. 3 oggetto di pignoramento, dal quale si evince l'impossibilità di vendita separata dell'unità residenziale e dell'autorimessa ai sensi della legge 24 marzo 1989 numero 122 e s.m.i.(legge Tognoli), si evidenzia che l'intera autorimessa non è frazionata e quindi non sono univocamente definite le porzioni (e/o l'eventuale quota in base ai millesimi di proprietà) di essa assegnate alle singole u.i., essendo tale un corpo unico e pertinenziale per intero a tutte le u.i. residenziali presenti del mapp.le 337. In tal caso si consiglia il frazionamento catastale dell'autorimessa nelle consistenze espresse da quote millesimali ed in ottemperanza alle superfici indotte dalla legge 24 marzo 1989 n. 122, oppure il calcolo della relativa quota di proprietà in proporzione ai millesimi comparata al sub.3 (eventuale decisione rimandata a carico della procedura).

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 29/12/2015 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 114613/42049 di repertorio, iscritta il 31/12/2015 ai nn. 13648/1731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 28/04/2022 ai nn. 5290/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di Vincolo, stipulata il 06/11/1999 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. rep. 66947 di repertorio, trascritta il 19/11/1999 a Sondrio ai nn. rg. 13117 Rp. 10493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi - Costituzione di Vincolo di pertinenzialità - Scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a Garage posto al piano seminterrato distinto al fg.25 mapp.le (384).
IN ADEMPIMENTO DELLE VIGENTI NORMATIVE URBANISTICHE, ED IN PARTICOLARE AI SENSI DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 NUMERO 122, ***DATO OSCURATO*** HA RICONOSCIUTO CHE IL REALIZZANDO GARAGE MEGLIO INDIVIDUATO IN CONTORNO ROSSO NEL PROGETTO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" AL TRASCRIVENDO ATTO, SARA' PERTINENZA ESCLUSIVA DEGLI APPARTAMENTI DISTINTI NEL LOCALE N. C.E.U. COI MAPPALI DI FOGGLIO 25 NUMERO 337 SUBALTERNI UNO. DUE. SETTE E TRE E CHE IN

QUANTO PERTINENZA NON POTRA' ESSERE CEDUTO SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI STESSI.

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:

E' presente atto di vincolo di pertinenzialità inerente l'autorimessa seminterrata esistente al fg. 25 mapp.le n. 384 (non indicata in atto di pignoramento), inerente a tutte le u.i residenziali tra cui il sub. 3 oggetto di pignoramento, dal quale si evince l'impossibilità di vendita separata dell'unità residenziale e dell'autorimessa ai sensi della legge 24 marzo 1989 numero 122 e s.m.i.(legge Tognoli), si evidenzia che l'intera autorimessa non è frazionata e quindi non sono univocamente definite le porzioni (e/o l'eventuale quota in base ai millesimi di proprietà) di essa assegnate alle singole u.i., essendo tale un corpo unico e pertinenziale per intero a tutte le u.i. residenziali presenti del mapp.le 337. Si avvisa che l' APE (attestato di prestazione energetica) rilevato tramite relativa visura (di cui all'allegato H) risulta in scadenza il 04/12/2022.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 30/11/1983 a firma di Dr. Mario Moroni ai nn. 63812/13782 di repertorio, trascritto il 16/12/1983 a Sondrio ai nn. 10407/8867

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. LIC.ED. 396/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa ad uso civile abitazione, presentata il 27/12/1974, rilasciata il 01/02/1975 con il n. prot. 256 di protocollo.

Contiene visti vigili del fuoco prot. 635 del 23/10/1974

Variante a concessione edilizia n. 396 del 01/02/1975 N. C.E. 648/1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/01/1980, rilasciata il 26/11/1980 con il n. 2650 di protocollo

Cambiamento di destinazione d'uso da autorimessa a locale uso cucina e bagno nel fabbricato esistente N. C.E. 960/1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/05/1984, rilasciata il 22/04/1985 con il n. Prot. 1472 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. C.E. 1895/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione serbatoio fisso aereo contenente gas liquefatto per la capacità , presentata il 14/09/1993 con il n. 3721 di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 4424 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. Aut. Edil. 21/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione autorimessa di pertinenza al fabbricato residenziale fg. 25 mapp.le 337, presentata il

30/09/1999 con il n. prot. 2593 di protocollo, rilasciata il 09/12/1999 con il n. Prot. 6535 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a All'attuale autorimessa di pertinenza distinta al fg. 25 mapp.le 384. Contiene vincolo pertinenziale atto notaio Giandomenico Schiantarelli del 06/11/1999 n. 66947 registrato a Tirano il 16/11/1999 al n. 236 Serie " e trascritto a Sondrio il 19/11/1999, RG. n. 13117, RP. 10493

N. Aut.Edil. 26/00, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura del fabbricato, isolamento facciate (intonaco), serramenti esterni del fabbricato sito in Via Bertacchi n. 15., presentata il 29/09/2000 con il n. 4792 di protocollo, rilasciata il 08/11/2000 con il n. 6309 di protocollo

Variante ad autorizzazione edilizia **N. Var. Aut. Edil. 26/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ad autorizzazione edilizia n. 26/00, presentata il 29/03/2001 con il n. 1844 di protocollo, rilasciata il 30/04/2001.
Pratica n. 2713/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito agricolo con coltura non specializzata (Art. 20.4 PdR)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente vano ad uso ripostiglio soprascala non identificato nelle pratiche edilizie rilasciate dall' U.T.C. del Comune di Castione Andevenno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per regolarizzazione vano ad uso ripostiglio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €516,00
- Pratica edilizia: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza nella planimetria del vano soprascala ad uso ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Registrazione pratica catastale in variazione post pratica edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO VIA BERTACCHI 15, FRAZIONE LOCALITÀ
"BALZARRO"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

appartamento a CASTIONE ANDEVENNO Via Bertacchi 15, frazione Località "Balzarro", della superficie commerciale di **129,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare sita in Via Bertacchi n. 15, adibita ad appartamento posta al piano primo/sottotetto di fabbricato isolato libero su quattro lati con configurazione plurifamigliare costituito da più u.i. ed avente accesso da area pertinenziale comune e da vano scale comune di accesso alle varie u.i.. Costituito da soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno di ingresso, piccolo vano ripostiglio soprascala, disimpegno zona notte, bagno zona notte, n. 3 camere e due balconi prospicienti sulla facciata sud.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - Sottotetto, ha un'altezza interna di 2.70 m media. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 337 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 209, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Balzarro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: NORD: mapp.li 88, 320 e strada vicinale della Torre EST: mapp.le 112 SUD: mapp.le 109 OVEST: mapp.li 107 e 108

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Vari centri commerciali.). 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare adibita ad appartamento posta al piano primo/sottotetto di fabbricato isolato libero su quattro lati con configurazione plurifamiliare costituito da più u.i. ed avente accesso da area pertinenziale comune e da vano scale comune di accesso alle varie u.i.. Costituito da soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno di ingresso, piccolo vano ripostiglio soprascala, disimpegno zona notte, bagno zona notte, n. 3 camere e due balconi prospicienti sulla facciata sud. All'attualità i servizi tecnologici sono costituiti da riscaldamento tramite stufa e ACS generata tramite boiler elettrico installato nel bagno zona notte; è presente unicamente il sistema di emissione e regolazione dell'impianto di riscaldamento principale eseguito con radiatori a parete in acciaio in quanto non è presente il generatore "centralizzato" posto in cantrale termica comune al piano seminterrato sita sullo spigolo nord/est della struttura (vedi doc fotografica). Finiture di basso/medio pregio caratterizzate da pavimentazioni in ceramica, intonacatura a civile delle pareti perimetrali (stratigrafia pareti configurabile in quelle usate negli anni 70 con basso potere termico isolante), serramenti in legno con doppia verocamera. Risultano annesse alla u.i. come parti comuni l'area esterna a verde ed il vano scale di accesso. E' presente vincolo pertinenziale ai sensi della L. 24 marzo 1989 n. 122 a favore dell'u.i. oggetto della presente esecuzione esteso anche a tutte le altre u.i. residenziali presenti nel fabbricato inerente l'autorimessa attualmente identificata al. fg. 25 mapp.le 384 (vedi allegati B e D).

CLASSE ENERGETICA:



[334.82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 14015-000031/12 registrata in data 04/12/2012

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento residenziale	125,50	x	100 %	=	125,50
Balcone 1	4,30	x	25 %	=	1,08
Balcone 2	4,30	x	25 %	=	1,08
Ripost. soprascala	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	138,10				129,65

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: Annuncio immobiliare web

Descrizione: Appartamento in vendita a Castione Andevenno (SO)

Indirizzo: Via Nazionale

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 809,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento in Vendita Castione Andevenno (SO)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 763,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento in vendita a Castione Andevenno (SO)

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.018,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare agenzia

Descrizione: Appartamento in vendita a Castione Andevenno

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 929,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Zona Periferica loc. Balzarro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti 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 nonché caratteristiche 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,65 x 950,00 = **123.167,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 123.167,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 123.167,50

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 Castione Andevenno (SO), agenzie: Della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI e VAM Agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web e agenzie immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1A	appartamento	129,65	0,00	123.167,50	123.167,50
				123.167,50 €	123.167,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.316,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.851,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 51,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2022

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

2A **rustico** a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **76,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rustico all'interno di radura boschiva in pessime condizioni strutturali.

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

- foglio 15 particella 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Del Giumelin SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 232 EST: mapp.le 232 SUD: mapp.le 232 OVEST: mapp.le 270

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2B **rustico** a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato catastalmente come piccolo fabbricato "casello del latte" ma attualmente caratterizzato unicamente da bosco misto in quanto il fabbricato in esso risulta diruto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 97 (catasto fabbricati), partita 2094, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Del Giumelin, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 Registrazione n. 905 registrato in data 26/07/1990 - Voltura n. 3092.1/1990 in atti dal 18/07/1991
Coerenze: NORD: mapp.le 232 EST: mapp.le 99 SUD: mapp.li 95 e 98 OVEST: mapp.le 232
NB. Il presente cespite è costituito da terreno a bosco misto nel quale il fabbricato insito e graffato ad uso "casello del latte" risulta assente, infatti risulta diruto, in loco è visibile unicamente piccolo cumulo di pietrame (vedi Doc. Fotografica Allegato 2G).

2C **terreno agricolo** a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **2.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 50 (catasto terreni), partita 10502, qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 2740, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 1,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 6 EST: mapp.le 52 SUD: mapp.li 231 e 232 OVEST: mapp.li 48 e 49

Presenta una forma regolareIl terreno

2D **terreno agricolo** a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 91 (catasto terreni), partita 10238, qualita/classe Cast. Frutto CL 5, superficie 480, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 230 EST: mapp.le 92 SUD: mapp.le 94 OVEST: mapp.le 90

Presenta una forma regolareIl terreno

2E terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 230 (catasto terreni), partita 10238, qualita/classe SEMINATIVO CL 6, superficie 330, reddito agrario 0,51 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 49 EST: mapp.le 270 SUD: mapp.li 91 e 92 OVEST: mapp.le 90

Presenta una forma regolareIl terreno

2F terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 231 (catasto terreni), partita 8375, qualita/classe Seminativo CL 6, superficie 230, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 50 EST: mapp.le 232 SUD: mapp.le 270 OVEST: mapp.le 49

Presenta una forma regolareIl terreno

2G terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **1.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 232 (catasto terreni), partita 8375, qualita/classe Cast. Frutto CL 5, superficie 1540, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 50 e 52 EST: mapp.le 52 SUD: mapp.li 97, 99 e 95 OVEST: mapp.li 50,51,231,270, e 93

Presenta una forma regolareIl terreno

2H terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 270 (catasto terreni), partita 10238, qualita/classe Seminativo CL 6, superficie 490, reddito agrario 0,76 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 49 e 231 EST: mapp.li 51 e 232 SUD: mapp.li 92 e 93 OVEST: mapp.le 230

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.886,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.915,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.900,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2015 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 114613/42049 di repertorio, iscritta il 31/12/2015 ai nn. 13648/1731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.
Importo capitale: 100000.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 28/04/2022 ai nn. 5290/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 Atto di compravendita immobiliare, con atto stipulato il 14/07/1990 a firma di Notaio Amedeo Leone ai nn. 146940/19106 di repertorio, trascritto il 02/08/1990 a Sondrio ai nn. 6997/5707.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili del presente lotto n. 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Tramite relativo accesso agli atti è stato rinvenuto presso l'UTC del Comune di Teglio (SO), permesso di costruire n. 26/2011 inerente il rustico distinto al fg. 15 mapp.le 51, il permesso di costruire è stato rilasciato e su tale progetto è presente atto di vincolo ai sensi dell' art. 9 della legge 122/89 in merito al garage interrato in esso identificato. Le opere identificate da tale pratica allo stato di fatto non risultano eseguite.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 26/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione del fabbricato sito in località "Cà del Giumellin" identificato al fg. 15 mapp.le 51 di Teglio (SO)., presentata il 15/02/2011 con il n. prot. 2157 di protocollo, rilasciata il 30/11/2011 con il n. prot. 13824 di protocollo.

Permesso di costruire rilasciato opere NON eseguite sull'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti Agricoli - Aree agricole di fondovalle e versante. Il titolo è riferito solamente al

Tutti gli immobili del presente lotto n. 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità dell'adeguamento delle qualità e classe catastale in bosco di alcuni terreni che attualmente risultano avere le seguenti qualità: mapp.le 50 = Pascolo; mapp.li 230, 231 e 270 = Seminativo. Inoltre risulta necessario la soppressione all'urbano del fabbricato al mapp.le 97 (diruto) e la corretta assegnazione della qualità ai terreni del cespite a bosco. L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCTE per adeguamento qualità al catasto terreni: €200,00
- Pratica PREGEO per soppressione all'urbano del fabbricato crollato sul mapp.le 97: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i cespiti del presente lotto n. 3.

Leggeri difformità inerente la qualità e classe di coltura allo stato del sopralluogo. Presenza di fabbricato CAT C/2 attualmente diruto e quasi scomparso da regolarizzare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO 2A

rustico a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **76,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rustico all'interno di radura boschiva in pessime condizioni strutturali.

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

- foglio 15 particella 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 18,18 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Del Giumelin SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD: mapp.le 232 EST: mapp.le 232 SUD: mapp.le 232 OVEST: mapp.le 270**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

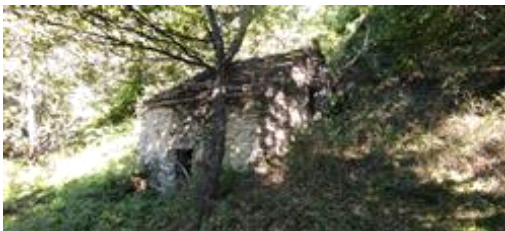
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato rustico all'interno di radura boschiva in pessime condizioni strutturali disposto su due piani fuori terra adibiti a ripostiglio, privo di impianti e servizi di urbanizzazione e costituito da murature in pietrame a vista, copertura e solette in legno parzialmente crollate e accessi costituiti da porte in legno grezze. L'accesso al rustico è possibile tramite strada privata sterrata carrabile unicamente da mezzo idoneo con imbocco dalla strada sterrata/tagliafuoco di Pragianello.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT- Ripostiglio	37,40	x	100 %	=	37,40
P1-Ripostiglio	37,40	x	100 %	=	37,40
PT-Corte annessa	17,00	x	10 %	=	1,70
Totale:	91,80				76,50

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: Annuncio di vendita
 Descrizione: Rustico/Casale
 Indirizzo: Contrada Ruffali
 Superfici principali e secondarie: 55
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.000,00 pari a 363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio di vendita
 Descrizione: Rustico
 Indirizzo: Via San Giacomo
 Superfici principali e secondarie: 150
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Annuncio di vendita
 Descrizione: Case rural Teglio
 Indirizzo: Salita San Silvestro
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 29.000,00 pari a 161,11 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Annuncio di vendita

Descrizione: Rustico/casale
 Indirizzo: Centro teglio
 Superfici principali e secondarie: 210
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 30.000,00 pari a 142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti 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 lotto, la possibilità e semplicità di accesso, la presenza di servizi nonché caratteristiche 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,50 x 250,00 = **19.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.125,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.125,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

RUSTICO

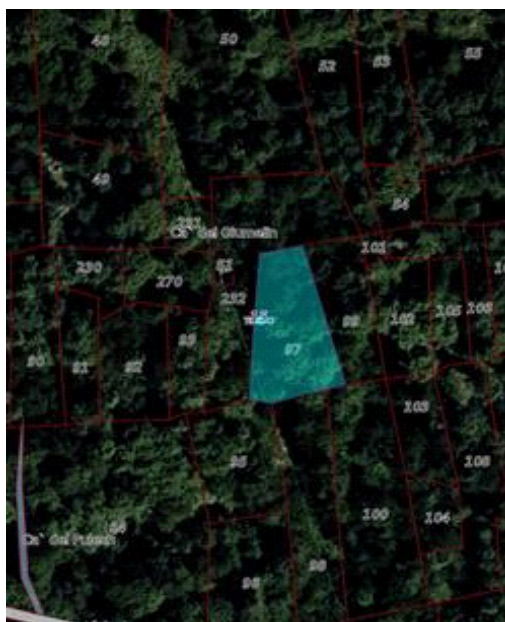
DI CUI AL PUNTO 2B

rustico a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato catastalmente come piccolo fabbricato "casello del latte" ma attualmente caratterizzato unicamente da bosco misto in quanto il fabbricato in esso risulta diruto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 97 (catasto fabbricati), partita 2094, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: Via Ca' Del Giumelin, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 Registrazione n. 905 registrato in data 26/07/1990 - Voltura n. 3092.1/1990 in atti dal 18/07/1991
 Coerenze: NORD: mapp.le 232 EST: mapp.le 99 SUD: mapp.li 95 e 98 OVEST: mapp.le 232
 NB. Il presente cespite è costituito da terreno a bosco misto nel quale il fabbricato insito e graffato ad uso "casello del latte" risulta assente, infatti risulta diruto, in loco è visibile unicamente piccolo cumulo di pietrame (vedi Doc. Fotografica Allegato 2G).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato catastalmente come piccolo fabbricato "casello del latte" ma attualmente caratterizzato unicamente da bosco misto in quanto il fabbricato in esso risulta diruto. Terreno su versante in pendenza all'interno di zona boschiva. L'accesso al cespite è possibile tramite strada privata sterrata carrabile unicamente da mezzo idoneo con imbocco dalla strada sterrata/tagliafuoco di Pragianello.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo - Bosco con fabbricato diruto	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Totale:	1.000,00				1.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto e la presenza del fabbricato diruto in esso, tali dati possono apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.000,00 x 4,00 = **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2C

terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **2.740,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 50 (catasto terreni), partita 10502, qualità/classe Pascolo CL 3, superficie 2740, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 1,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 6 EST: mapp.le 52 SUD: mapp.II 231 e 232 OVEST: mapp.li 48 e 49

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	2.740,00	x	100 %	=	2.740,00
Totale:	2.740,00				2.740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore

attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.740,00 x 4,00 = **10.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.960,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2D

terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 91 (catasto terreni), partita 10238, qualita/classe Cast. Frutto CL 5, superficie 480, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 230 EST: mapp.le 92 SUD: mapp.le 94 OVEST: mapp.le 90

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco). Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	480,00	x	100 %	=	480,00
Totale:	480,00				480,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 480,00 x 4,00 = **1.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.920,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2E

terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di 330,00

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 230 (catasto terreni), partita 10238, qualita/classe SEMINATIVO CL 6, superficie 330, reddito agrario 0,51 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 49 EST: mapp.le 270 SUD: mapp.li 91 e 92 OVEST: mapp.le 90

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	330,00	x	100 %	=	330,00
Totale:	330,00				330,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 330,00 x 4,00 = **1.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.320,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2F

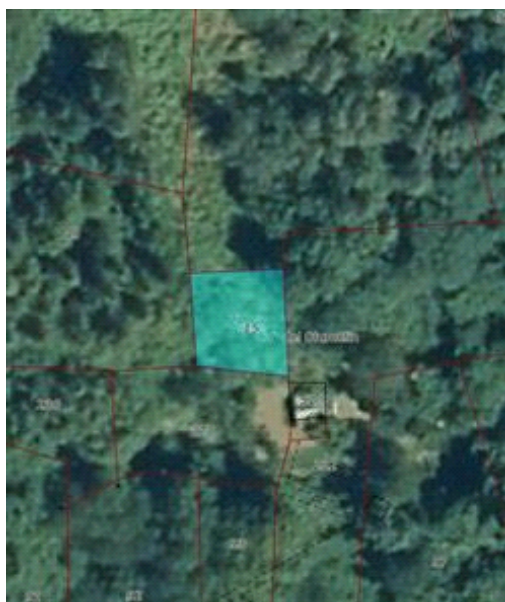
terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 231 (catasto terreni), partita 8375, qualità/classe Seminativo CL 6, superficie 230, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,12 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 50 EST: mapp.le 232 SUD: mapp.le 270 OVEST: mapp.le 49

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in

considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 230,00 x 4,00 = **920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 920,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2G

terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **1.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 232 (catasto terreni), partita 8375, qualita/classe Cast. Frutto CL 5, superficie 1540, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,48 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 50 e 52 EST: mapp.le 52 SUD: mapp.li 97, 99 e 95 OVEST: mapp.li 50,51,231,270, e 93

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva (bosco). Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	1.540,00	x	100 %	=	1.540,00
Totale:	1.540,00				1.540,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.540,00 x 4,00 = **6.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.160,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " CÀ DEL GIUMELIN" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 2H

terreno agricolo a TEGLIO Località " Cà Del Giumelin" SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 270 (catasto terreni), partita 10238, qualità/classe Seminativo CL 6, superficie 490, reddito agrario 0,76 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 49 e 231 EST: mapp.li 51 e 232 SUD: mapp.li 92 e 93 OVEST: mapp.le 230

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a seminativo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 4,00 = **1.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.960,00**

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 Teglio (SO), agenzie: Della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI e VAM Agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web e agenzie immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2A	rustico	76,50	0,00	19.125,00	19.125,00
2B	rustico	1.000,00	0,00	4.000,00	4.000,00
2C	terreno agricolo	2.740,00	0,00	10.960,00	10.960,00
2D	terreno agricolo	480,00	0,00	1.920,00	1.920,00
2E	terreno agricolo	330,00	0,00	1.320,00	1.320,00
2F	terreno agricolo	230,00	0,00	920,00	920,00

2G	terreno agricolo	1.540,00	0,00	6.160,00	6.160,00
2H	terreno agricolo	490,00	0,00	1.960,00	1.960,00
				46.365,00 €	46.365,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.915,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 15,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3A terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **1.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 56 (catasto terreni), partita 10238, qualità/classe Prato CL 6, superficie 1210, reddito agrario 1,81 € reddito dominicale 0,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 234 EST: mapp.le 269 SUD: mapp.li 115,116 E 117 OVEST: mapp.le 233

Presenta una forma regolareIl terreno

3B terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 57 (catasto terreni), partita 8375, qualità/classe Prato CL 6, superficie 850, reddito agrario 1,32 € reddito dominicale 0,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 235 EST: mapp.li 236 e 58 SUD: mapp.li 117 e 118 OVEST: mapp.le 269

Presenta una forma regolareIl terreno

3C terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 234 (catasto terreni), partita 10238, qualità/classe Pascolo CL 3, superficie 490, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 9 EST: mapp.le 271 SUD: mapp.le 56 OVEST: mapp.le 55

3D terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 235 (catasto terreni), partita 8375, qualita/classe Pascolo CL 30, superficie 420, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.li 9 e 10 EST: mapp.le 236 SUD: mapp.le 57 OVEST: mapp.le 271

Presenta una forma regolareIl terreno

3E terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 269 (catasto terreni), partita 8375, qualita/classe PRATO CL6, superficie 280, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 271 EST: mapp.le 57 SUD: mapp.le 117 OVEST: mapp.le 56

Presenta una forma regolareIl terreno

3F terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 271 (catasto terreni), partita 8375, qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 120, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 9 EST: mapp.le 235 SUD: mapp.le 269 OVEST: mapp.le 234

Presenta una forma regolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.370,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.300,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2015 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 114613/42049 di repertorio, iscritta il 31/12/2015 ai nn. 13648/1731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 240 di repertorio, trascritta il 28/04/2022 ai nn. 5290/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 Atto di compravendita immobiliare, con atto stipulato il 14/07/1990 a firma di Notaio Amedeo Leone ai nn. 146940/19106 di repertorio,

trascritto il 02/08/1990 a Sondrio ai nn. 6997/5707.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili del presente lotto n. 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 39 del 07/11/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti Agricoli - Aree agricole di fondovalle e versante. Il titolo è riferito solamente al Tutti gli immobili del presente lotto n. 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla conformità catastale risultano difformi le qualità indicate in visura rispetto allo stato di fatto trattandosi attualmente di aree boschive.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessità dell'adeguamento delle qualità e classe catastale in bosco misto dei terreni che attualmente risultano avere le seguenti qualità: mapp.li 56, 57 e 269 = Prato; mapp.li 234, 235 e 271 = Pascolo.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCTE per adeguamento qualità al catasto terreni: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i cespiti del presente lotto n. 3.

Leggeri difformità inerente la qualità e classe di coltura allo stato del sopralluogo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " PRAGIANELLO " SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3A

terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **1.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 56 (catasto terreni), partita 10238, qualità/classe Prato CL 6, superficie 1210, reddito agrario 1,81 € reddito dominicale 0,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 234 EST: mapp.le 269 SUD: mapp.li 115,116 E 117 OVEST: mapp.le 233

Presenta una forma RegolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	1.210,00	x	100 %	=	1.210,00
Totale:	1.210,00				1.210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare - VAM dell'agenzia delle entrate

Descrizione: Bosco misto - Valore nudo del terreno senza soprassuolo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,57 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.210,00 x 4,00 = **4.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.840,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " PRAGIANELLO" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3B

terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 57 (catasto terreni), partita 8375, qualità/classe Prato CL 6, superficie 850, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 235 EST: mapp.li 236 e 58 SUD: mapp.li 117 e 118 OVEST: mapp.le 269

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	850,00	x	100 %	=	850,00
Totale:	850,00				850,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 850,00 x 4,00 = **3.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.400,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " PRAGIANELLO" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3C

terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 234 (catasto terreni), partita 10238, qualita/classe Pascolo CL 3, superficie 490, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: **NORD: mapp.le 9 EST: mapp.le 271 SUD: mapp.le 56 OVEST: mapp.le 55**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo - Bosco	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia

del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 4,00 = **1.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.960,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " PRAGIANELLO" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3D

terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 235 (catasto terreni), partita 8375, qualità/classe Pascolo CL 30, superficie 420, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d

Coerenze: **NORD**: mapp.li 9 e 10 **EST**: mapp.le 236 **SUD**: mapp.le 57 **OVEST**: mapp.le 271

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo - Bosco	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia

del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,00 x 4,00 = **1.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.680,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " PRAGIANELLO" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3E

terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato a bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 269 (catasto terreni), partita 8375, qualità/classe PRATO CL6, superficie 280, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 271 EST: mapp.le 57 SUD: mapp.le 117 OVEST: mapp.le 56

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a prato ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,00 x 4,00 = **1.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.120,00**

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ " PRAGIANELLO" SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3F

terreno agricolo a TEGLIO Località " Pragianello" SNC, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 271 (catasto terreni), partita 8375, qualità/classe Pascolo CL 3, superficie 120, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/07/1990 Pubblico ufficiale LEONE A. Sede

SONDRIO (SO) Repertorio n. 146940 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 2 n. 905 registrato in data 26/07/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4931.1/1990 - Pratica n. 99112 in atti d
Coerenze: NORD: mapp.le 9 EST: mapp.le 235 SUD: mapp.le 269 OVEST: mapp.le 234

Presenta una forma regolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in zona montana/boschiva, identificato dalla qualità catastale a pascolo ma attualmente caratterizzato da bosco misto. Terreno all'interno di zona boschiva non raggiungibile tramite percorsi carrai ma solo pedonalmente su sentieri boschivi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Bosco	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore

attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 4,00 = **480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 480,00**

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 terreni e lotti che circa si avvicinano, per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione a quello che si deve valutare, inoltre è stata considerata l'eventuale qualità di colture in esso presenti (valutazione del soprassuolo) e l'aspetto manutentivo del lotto il quale può apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Per tale valutazione, oltre al prezzo medio di mercato si è preso in considerazione il VAM (valore agricolo medio) dell'agenzia del territorio per zona e qualità di coltura che viene ovviamente adeguato in considerazione della posizione, dell'accessibilità delle dimensioni e della fruibilità soggettiva del lotto, che ne costituiscono l'appetibilità commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio (SO), agenzie: Della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI e VAM Agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web e agenzie immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
3A	terreno agricolo	1.210,00	0,00	4.840,00	4.840,00
3B	terreno agricolo	850,00	0,00	3.400,00	3.400,00
3C	terreno agricolo	490,00	0,00	1.960,00	1.960,00
3D	terreno agricolo	420,00	0,00	1.680,00	1.680,00
3E	terreno agricolo	280,00	0,00	1.120,00	1.120,00
3F	terreno agricolo	120,00	0,00	480,00	480,00

13.480,00 €

13.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è comodamente vendibile separatamente in quanto costituito da n. 6 particelle adiacenti a se stanti a formare un lotto unico, le quali, in caso di necessità potrebbero essere comunque vendute singolarmente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.330,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.300,00**

data 05/12/2022

il tecnico incaricato
DANIELE CONFORTI