



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Palladini Francesca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Mauro Acquistapace

CF: CQSMRA79P19A745I

con studio in MORBEGNO (SO) VIA NINGUARDA, 29

telefono: 0342615816

fax: 0342615816

email: geometra.mauro@gmail.com

PEC: mauro.acquistapace@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a PRATA CAMPORTACCIO via Campo Fiera, frazione Porrettina Alta, della superficie commerciale di **321,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato agricolo indipendente adibito a stalle e fienile sviluppato su due livelli fuori terra, sito in via Campo Fiera in Comune di Prata Camportaccio, località Porrettina Alta.

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

- foglio 42 particella 249 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 186 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPO FIERA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/01/1992
Coerenze: part.lla 248, part.lla 250, part.lla 253, via Campo Fiera

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	321,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.510,00
Data della valutazione:	10/08/2023

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**, stipulata il 15/03/2007 ai nn. 8872/1471 di repertorio, registrata il 20/03/2007 ai nn. 523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/12/2022 ai nn. 936 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte 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 (dal 15/03/2007), con atto stipulato il 15/03/2007 a firma di Rosati Franco ai nn. 8871 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3013

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1998 fino al 15/03/2007), con atto stipulato il 25/09/1998 a firma di Tursi Nicola ai nn. 46545 di repertorio, trascritto il 02/10/1998 ai nn. 9028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1998 fino al 15/03/2007), con atto stipulato il 25/09/1998 a firma di Tursi Nicola ai nn. 46545 di repertorio, trascritto il 02/10/1998 ai nn. 9028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1998 fino al 15/03/2007), con atto stipulato il 25/09/1998 a firma di Tursi Nicola ai nn. 46545 di repertorio, trascritto il 02/10/1998 ai nn. 9028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione a costruire stalla e fienile, presentata il 01/01/1962 con il n. 2 di protocollo, rilasciata il 16/02/1962 con il n. 2 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 43 del 18 dicembre 2009 e n. 44 del 21 dicembre 2009, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale con disegno aperto . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31. Tessuto residenziale con disegno aperto 1. Definizione e finalità Tessuto caratterizzato da tipologie edilizie di media e bassa densità, con edifici residenziali isolati, di tipo a blocco mono o plurifamiliare, collocati prevalentemente al centro del lotto. Fanno parte del tessuto aperto anche i lotti interclusi e quelli di completamento lungo i margini urbani. Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità: - mantenere la qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico e ambientale; - definire una migliore relazione tra i nuovi insediamenti e gli spazi pubblici prospicienti, da una parte, e il territorio extraurbano, dall'altra. - favorire la diffusione di attività commerciali di vicinato. 2. Indici e limiti di edificabilità If max = 1,00 mc/mq H max = 10,50 m Ic max = 25% della Sf Svp min = 40% della Sf Df = 10,00 m Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti Ds = 5,00 m. 3. Modalità di intervento Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente. L'Amministrazione comunale può richiedere che nelle aree di completamento edilizio l'atto abilitativo sia subordinato a impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con atto notarile finalizzata alla cessione delle aree per la nuova viabilità pubblica prevista dal Piano e/o alla realizzazione delle aree a parcheggio da asservire all'uso pubblico ai sensi dell'Art. 17 secondo un progetto unitario. 4. Prescrizioni particolari Gli interventi di nuova edificazione che interessano l'area contrassegnata nelle tavole del Piano delle Regole con la simbologia grafica "linea di arretramento dell'edificazione" devono essere realizzati nel rispetto del limite di arretramento rispetto ai confini della proprietà.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente realizzazione della falda a nord del tetto, realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e primo, a piano primo realizzazione di vano nel fienile, errata rappresentazione delle aperture interne, mancata realizzazione del porticato fronte strada, realizzazione di ripostigli nel vano sottorampa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione scala interna di collegamento tra piano terra e primo, realizzazione di vano nel fienile a piano primo, chiusura del collegamento tra i due vani fienile a piano primo

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO VIA CAMPO FIERA, FRAZIONE PORRETTINA ALTA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a PRATA CAMPORTACCIO via Campo Fiera, frazione Porrettina Alta, della superficie commerciale di **321,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un fabbricato agricolo indipendente adibito a stalle e fienile sviluppato su due livelli fuori terra, sito in via Campo Fiera in Comune di Prata Camportaccio, località Porrettina Alta.

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

- foglio 42 particella 249 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 186 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPO FIERA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/01/1992
Coerenze: part.lla 248, part.lla 250, part.lla 253, via Campo Fiera

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'asset oggetto di procedura è ubicato in Comune di Prata Camportaccio in via Campo Fiera ed è destinato a stalla.

Nel dettaglio la proprietà oggetto di valutazione è così composta e distribuita:

- piano terra da due vani stalla, piccolo ripostiglio e depositio macchine agricole;
- piano primo da fienile.

Esternamente completa la proprietà area esterna e due ripostigli.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista, copertura a due falde inclinate, pavimenti in cemento battuto, pareti interne intonacate, serramenti metallici.

Si precisa che il vano stalla posto a sud-ovest presenta il solaio crollato. Lo stato di manutenzione e conservazione generale appare scarso.

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
Stalla	150,00	x	100 %	=	150,00



Fienile	150,00	x	100 %	=	150,00
Ripostigli esterni	30,00	x	50 %	=	15,00
Area esterna	134,00	x	5 %	=	6,70
Totale:	464,00				321,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 321,70 x 300,00 = **96.510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.510,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Prata Camportaccio, conservatoria dei registri immobiliari di Prata Camportaccio, ufficio tecnico di Prata Camportaccio

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	rustico	321,70	0,00	96.510,00	96.510,00
				96.510,00 €	96.510,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.510,00**

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: **€ 90.510,00**

data 10/08/2023

il tecnico incaricato
Mauro Acquistapace

