



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 102/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\*\*, \*\*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA RATTAZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO BORDONI**

CF:BRDMRC82H14I829O

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

fax: 0342496081

email: marco.bordoni82@gmail.com

PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 239 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 3, superficie 800, reddito agrario 2,89 € , reddito dominicale 2,69 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 226, 550, fosso colatore e mappale 237
- foglio 35 particella 239 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 60, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 226, 550, fosso colatore e mappale 237

**B** reliquato di terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di reliquato di terreno agricolo sul quale insiste un tracciato ciclo/pedonale adiacente alla strada statale 38.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 43, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974  
Coerenze: (da nord in senso orario) fosso colatore-551-scarpata strada statale 38 mappale 407-238

**C** terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 241 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 500, reddito agrario 1,81 € , reddito dominicale 1,68 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 226, strada via Biolo mappale 711, mappali 242 e 550
- foglio 35 particella 241 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe incolt prod di 1<sup>^</sup>, superficie 80, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,02 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n.



SO0036104 in atti dal 07/03/2007

Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 226, strada via Biolo mappale 711, mappali 242 e 550

**terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **1.270,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € , reddito dominicale 4,26 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974

Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 241, strada via Biolo mappale 710, fosso colatore e mappale 550

**E reliquato di terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di reliquato di terreno agricolo sul quale insiste un tracciato ciclo/pedonale adiacente alla strada statale 38.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 24, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974

Coerenze: da nord in senso orario fosso colatore-551-scarpata strada statale 38 mappale 407-238

**F terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 550 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 700, reddito agrario 2,53 € , reddito dominicale 2,71 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974

Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 226, 241, 242, fosso colatore, 239

**G reliquato di terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di reliquato di terreno agricolo sul quale insiste un tracciato ciclo/pedonale adiacente alla strada statale 38.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 551 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 43, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,17 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974

Coerenze: da nord in senso orario fosso colatore-551-scarpata strada statale 38 mappale 407-238



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.520,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 11.935,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 11.935,00
Data della valutazione:	25/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
dal sopralluogo, effettuato in data 28/07/2022, si è accertato che i terreni di fondovalle coltivati a prato vengono regolarmente falciati per la raccolta del foraggio.

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 796/2014 di repertorio, iscritta il 13/01/2015 ai nn. 286/18, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 250.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Tribunale di Como ai nn. 377 di repertorio, iscritta il 09/03/2013 ai nn. 2274/264, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA BRIANZA-ALZATE BRIANZA S.C.R.L., contro \*\*\*\*, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 34.794,09.

Importo capitale: 26.062,99

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 ai nn. 10228/8248, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE

#### 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:**

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1974 fino al 29/09/2001)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 24 del 12/07/2013, l'immobile ricade in zona AGR 1 - aree agricole a valenza sovracomunale . Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo è riferito solamente al mappali 239-241-242-500. Vedasi certificato di destinazione urbanistica (allegato 5)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 24 del 12/07/2013, l'immobile ricade in zona ricadono in aree Idriche. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo è riferito solamente al mappali 240-243-551. Vedasi certificato di destinazione urbanistica (allegato 5)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 239 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 3, superficie 800, reddito agrario 2,89 € , reddito dominicale 2,69 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 226, 550, fosso colatore e mappale 237
- foglio 35 particella 239 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo di 3<sup>^</sup>, superficie 60, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 226, 550, fosso colatore e mappale 237

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato in comune di Berbenno di Valtellina nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo. La forma è regolare e sviluppa una superficie catastale complessiva pari a mq, 860, unitamente alle particelle 241, 242 e 550 forma un unico lotto pianeggiante coltivato a prato che viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 239 (prato di fondovalle)	860,00	x	100 %	=	860,00
<b>Totale:</b>	<b>860,00</b>				<b>860,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 7,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 860,00 x 7,00 = **6.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 6.020,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 3.010,00**

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

**RELIQUATO DI TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B



**reliquato di terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di reliquato di terreno agricolo sul quale insiste un tracciato ciclo/pedonale adiacente alla strada statale 38.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 43, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974  
Coerenze: (da nord in senso orario) fosso colatore-551-scarpata strada statale 38 mappale 407-238

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di reliquato di terreno agricolo ubicato in comune di Berbenno di Valtellina ed adiacente alla strada statale n. 38, derivante dalla realizzazione del canale colatore e sul quale insiste la ciclabile parallela al strada statale. Presumibilmente oggetto di procedure di esproprio nell'ambito della realizzazione delle infrastrutture o delle opere di bonifica a seguito dell'alluvione del 1987 e mai volturato. Sviluppa una superficie catastale pari a 43 mq.. Unitamente ai mappali 243 e 551 forma un unico lotto.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 240	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza, il bene in esame è da ritenersi privo di valore commerciale.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 0,00 = **0,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 0,00**



BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 241 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 500, reddito agrario 1,81 € , reddito dominicale 1,68 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007 Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 226, strada via Biolo mappale 711, mappali 242 e 550
- foglio 35 particella 241 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe incolt prod di 1<sup>^</sup>, superficie 80, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,02 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0036104 in atti dal 07/03/2007 Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 226, strada via Biolo mappale 711, mappali 242 e 550

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato in comune di Berbenno di Valtellina nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo. La forma è regolare e sviluppa una superficie catastale complessiva pari a mq, 580, unitamente alle particelle 239, 242 e 550 forma un unico lotto pianeggiante coltivato a prato che viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 241 (prato di fodovalle)	580,00	x	100 %	=	580,00
<b>Totale:</b>	<b>580,00</b>				<b>580,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/07/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli  
Descrizione: terreno agricolo  
Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana  
Superfici principali e secondarie: 1500  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 7,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 580,00 x 7,00 = **4.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 4.060,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 2.030,00**

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **1.270,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € , reddito dominicale 4,26 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 241, strada via Biolo mappale 710, fosso colatore e mappale 550

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in



un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Berbenno di Valtellina nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo. La forma è regolare e sviluppa una superficie catastale pari a mq, 1270, unitamente alle particelle 239, 241 e 550 forma un unico lotto pianeggiante coltivato a prato che viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 242 (prato di fondovalle)	1.270,00	x 100 %	= 1.270,00
<b>Totale:</b>	<b>1.270,00</b>		<b>1.270,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 7,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.270,00 x 7,00 = **8.890,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ . 8.890,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ . 4.445,00</b>

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

## RELIQUATO DI TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**reliquato di terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di reliquato di terreno agricolo sul quale insiste un tracciato ciclo/pedonale adiacente alla strada statale 38.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 24, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974  
Coerenze: da nord in senso orario fosso colatore-551-scarpata strada statale 38 mappale 407-238

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di reliquato di terreno agricolo ubicato in comune di Berbenno di Valtellina ed adiacente alla strada statale n. 38, derivante dalla realizzazione del canale colatore e sul quale insiste la ciclabile parallela al strada statale. Presumibilmente oggetto di procedure di esproprio nell'ambito della realizzazione delle infrastrutture o delle opere di bonifica a seguito degli aventi alluvionali del 1987 e mai volturato. Sviluppa una superficie catastale pari a 24 mq.. Unitamente ai mappali 240 e 551 forma un unico lotto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 243 (reliquato)	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza, il bene in esame è da ritenersi privo di valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . 0,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 0,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 550 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 700, reddito agrario 2,53 € , reddito dominicale 2,71 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 226, 241, 242, fosso colatore, 239

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fodovalle ubicato in comune di Berbenno di Valtellina nei pressi della contrada Cà Rossi, adiacente alla strada statale n. 38 e alla via privata Biolo. La forma è regolare e sviluppa una superficie catastale pari a mq, 1270, unitamente alle particelle 239, 241 e 242 forma un unico lotto pianeggiante coltivato a prato che viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 550 (prato di fodovalle)	700,00	x 100 %	= 700,00
<b>Totale:</b>	<b>700,00</b>		<b>700,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 7,00 a mq. di superficie catastale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	700,00	x	7,00	=	<b>4.900,00</b>
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 4.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 2.450,00**

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, FRAZIONE SAN PIETRO

## RELIQUATO DI TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

**reliquato di terreno agricolo** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA CA' ROSSI SNC, frazione SAN PIETRO, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di reliquato di terreno agricolo sul quale insiste un tracciato ciclo/pedonale adiacente alla strada statale 38.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 551 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 43, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,17 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974

Coerenze: da nord in senso orario fosso colatore-551-scarpata strada statale 38 mappale 407-



238

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di reliquato di terreno agricolo ubicato in comune di Berbenno di Valtellina ed adiacente alla strada statale n. 38, derivante dalla realizzazione del canale colatore e sul quale insiste la ciclabile parallela al strada statale. Presumibilmente oggetto di procedure di esproprio nell'ambito della realizzazione delle infrastrutture o delle opere di bonifica a seguito degli eventi alluvionali del 1987 e mai volturato. Sviluppa una superficie catastale pari a 43 mq.. Unitamente ai mappali 240 e 243 forma un unico lotto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 551 (reliquato)	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza il bene è da ritenersi privo di valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . **0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **0,00**

**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 Berbenno di Valtellina, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	860,00	0,00	6.020,00	3.010,00
B	reliquato di terreno agricolo	43,00	0,00	0,00	0,00
C	terreno agricolo	580,00	0,00	4.060,00	2.030,00
D	terreno agricolo	1.270,00	0,00	8.890,00	4.445,00
E	reliquato di terreno agricolo	24,00	0,00	0,00	0,00
F	terreno agricolo	700,00	0,00	4.900,00	2.450,00
G	reliquato di terreno agricolo	43,00	0,00	0,00	0,00
				<b>23.870,00 €</b>	<b>11.935,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni oggetto di perizia risultano comodamente divisibili mediante la formazione di lotti come da progetto divisionale allegato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 11.935,00

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

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € . 0,00



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ . 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ . 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 11.935,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 2

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

**A terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)  
trattasi di terreno agricolo ubicato in comune di Colorina località Selvetta adiacente alla strada arginale del fiume Adda in destra orografica, pianeggiante e di forma regolare con accesso diretto alla strada arginale. Risulta coltivato a prato e viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio e sviluppa una superficie catastale pari a 1580 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 127 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 1500, reddito agrario 3,87 € , reddito dominicale 5,81 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. SO0235152 in atti dal 12/12/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 806-128-fosso-810
- foglio 2 particella 127 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato di 2<sup>^</sup>, superficie 80, reddito agrario 0,31 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. SO0235152 in atti dal 12/12/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 806-128-fosso-810

**B terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)  
trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Colorina in fregio alla strada provinciale Orobica n. 16 e l'argine del fiume Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 85, reddito agrario 0,22 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 31/12/1976 in atti dal 06/06/1977 (n. 477)  
Coerenze: (da nord in senso orario) 545-337-strada provinciale-545

**C terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)  
trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Colorina in fregio alla strada provinciale Orobica n. 16 e l'argine del fiume Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 165 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato di 1<sup>^</sup>, superficie 300, reddito agrario 1,65 € , reddito dominicale 1,63 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0042187 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 479-440-strada provinciale-337-545
- foglio 2 particella 165 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 70, reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,27 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0042187 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 479-440-strada provinciale-337-545



**D terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **670,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattadi di bosco (selva) in comune di Colorina sul versante orobico e raggiungibile percorrendo la strada comunale che da Selvetta conduce alla frazione di Rodolo in comune di Forcola. Non è stato effettuato il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1<sup>^</sup>, superficie 670, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 1,73 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 21/12/1972 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 54-61-131-1139-130-52

**E terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **1.700,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattadi di bosco (selva) in comune di Colorina sul versante orobico e raggiungibile percorrendo la strada comunale che da Selvetta conduce alla frazione di Rodolo in comune di Forcola. Non è stato effettuato il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1<sup>^</sup>, superficie 1700, reddito agrario 0,53 € , reddito dominicale 4,39 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 21/12/1972 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 212-215-214-209

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.405,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 8.791,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 8.791,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. dal sopralluogo, effettuato in data 28/07/2022, si è accertato che i terreni di fondovalle coltivati a prato vengono regolarmente falciati per la raccolta del foraggio. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo dei mappali censiti al foglio 4 n. 53 e 213 in quanto trattasi di boschi.

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 796/2014 di repertorio, iscritta il 13/01/2015 ai nn. 286/18, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 250.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Tribunale di Como ai nn. 377 di repertorio, iscritta il 09/03/2013 ai nn. 2274/264, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA BRIANZA-ALZATE BRIANZA S.C.R.L., contro \*\*\*\*, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 34.794,09.

Importo capitale: 26.062,99

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 ai nn. 10228/8248, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE

### *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:**

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1974 fino al 29/09/2001)



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona E1 area agricola produttiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappale 127

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona E2 ambito agricolo di valenza paesistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappali 163 e 165, foglio 4 mappali 53 e 213

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo ubicato in comune di Colorina località Selvetta adiacente alla strada arginale del fiume Adda in destra orografica, pianeggiante e di forma regolare con accesso diretto alla strada arginale. Risulta coltivato a prato e viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio



e sviluppa una superficie catastale pari a 1580 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 127 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 1500, reddito agrario 3,87 € , reddito dominicale 5,81 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. SO0235152 in atti dal 12/12/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 806-128-fosso-810
- foglio 2 particella 127 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe prato di 2<sup>^</sup>, superficie 80, reddito agrario 0,31 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 pratica n. SO0235152 in atti dal 12/12/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 806-128-fosso-810

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo ubicato in comune di Colorina località Selvetta adiacente alla strada arginale del fiume Adda in destra orografica.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 127 (terreno agricolo)	1.580,00	x	100 %	=	1.580,00
<b>Totale:</b>	<b>1.580,00</b>				<b>1.580,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 7,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.580,00 x 7,00 = **11.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 11.060,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 5.530,00**

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Colorina in fregio alla strada provinciale Orobica n. 16 e l'argine del fiume Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 85, reddito agrario 0,22 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 31/12/1976 in atti dal 06/06/1977 (n. 477)  
Coerenze: (da nord in senso orario) 545-337-strada provinciale-545

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Colorina in fregio alla strada provinciale Orobica n. 16 e l'argine del fiume Adda in destra orografica. Pianeggiante, di forma regolare, risulta coltivato a prato e viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio e sviluppa una superficie catastale pari a 85 mq..

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 163 (terreno agricolo)			



	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 6,00 a mq. di superficie catastale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 6,00 = **510,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 510,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 255,00**

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Colorina in pregio alla strada provinciale Orobica n. 16 e l'argine del fiume Adda.

Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 165 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato di 1<sup>^</sup>, superficie 300, reddito agrario 1,65 € , reddito dominicale 1,63 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0042187 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 479-440-strada provinciale-337-545
- foglio 2 particella 165 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 70, reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,27 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n. SO0042187 in atti dal 07/03/2007  
Coerenze: (da nord in senso orario) 479-440-strada provinciale-337-545

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fondovalle ubicato in comune di Colorina in fregio alla strada provinciale Orobica n. 16 e l'argine del fiume Adda in destra orografica. Pianeggiante, di forma regolare, risulta coltivato a prato e viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio e sviluppa una superficie catastale pari a 370 mq..

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 165	370,00	x	100 %	=	370,00
<b>Totale:</b>	<b>370,00</b>				<b>370,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 6,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 370,00 x 6,00 = **2.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . **2.220,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **1.110,00**

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **670,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattadi di bosco (selva) in comune di Colorina sul versante orobico e raggiungibile percorrendo la strada comunale che da Selvetta conduce alla frazione di Rodolo in comune di Forcola. Non è stato effettuato il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1<sup>^</sup>, superficie 670, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 1,73 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 21/12/1972 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 54-61-131-1139-130-52

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattadi di bosco (selva) in comune di Colorina sul versante orobico e raggiungibile percorrendo la strada comunale che da Selvetta conduce alla frazione di Rodolo in comune di Forcola. Non è stato effettuato il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 53 (selva)	670,00	x	100 %	=	670,00
<b>Totale:</b>	<b>670,00</b>				<b>670,00</b>





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 213 (selva)	1.700,00	x	100 %	=	1.700,00
<b>Totale:</b>	<b>1.700,00</b>				<b>1.700,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.700,00 x 1,60 = **2.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 2.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 1.360,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio/Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Colorina, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.580,00	0,00	11.060,00	5.530,00
B	terreno agricolo	85,00	0,00	510,00	255,00
C	terreno agricolo	370,00	0,00	2.220,00	1.110,00



D	terreno agricolo	670,00	0,00	1.072,00	536,00
E	terreno agricolo	1.700,00	0,00	2.720,00	1.360,00
				<b>17.582,00 €</b>	<b>8.791,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni oggetto di perizia risultano comodamente divisibili mediante la formazione di lotti come da progetto divisionale allegato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 8.791,00

**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: € . 8.791,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 3

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

**A terreno residenziale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno di fondovalle ubicato in comune di Colorina località Selvetta, residenziale per il 91% della sue superficie, pianeggiante e di forma regolare risulta accessibile dalla strada provinciale n. 16 della Selvetta. Sviluppa una superficie catastale complessiva pari a mq. 430.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 564 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato di 1<sup>^</sup>, superficie 400, reddito agrario 2,07 € , reddito dominicale 2,17 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 31/12/1976 in atti dal 06/06/1977 (n. 477)  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada provinciale, mappali 565, 252, 628, 164
- foglio 2 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 30, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,12 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 31/12/1976 in atti dal 06/06/1977 (n. 477)  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada provinciale, mappali 565, 252, 628, 164

**B fosso colatore** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di porzione di fosso colatore derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 30 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1017 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 30, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,10 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 19/02/1986 pratica n. SO0124541 in atti dal 10/09/2012  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1019-1020-1021-1048-1014

**C canale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) porzione di canale derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 10,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1018 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 10, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,03 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 19/02/1986 Pratica n. SO0124541 in atti dal 10/09/2012  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1014-1049-1040

**D prato di fondovalle** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **1.058,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno di fondovalle sul quale insistono delle arnie presumibilmente di proprietà della comproprietaria non eseguita. Il fondo risulta intercluso a causa della realizzazione del canale di scolo delle acque di versante provenienti dalla sacca di raccolta realizzata a monte della strada.

Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 1048 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 1058, reddito agrario 3,28 € , reddito dominicale 3,55 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1017-379-1045-1049

**E canale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) porzione di canale derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 258,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1049 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 258, reddito agrario 0,80 € , reddito dominicale 0,87 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1015-1048-1051-1043-1050

**F prato di fondovalle** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di particella derivante dall'originario mappale 242 e coltivata a prato. Sviluppa una superficie catastale pari a 104 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1050 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 104, reddito agrario 0,32 € , reddito dominicale 0,35 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) 1049-1041-1039

**G prato di fondovalle** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di particella derivante dall'originario mappale 242 e coltivata a prato. Prima della realizzazione del canale di raccolta delle acque di versante garantiva l'accesso dalla strada all'originaria particella. Sviluppa una superficie catastale pari a 69 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1051 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 69, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,23 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1049-1046-1052-1041

**H reliquato/allargamento stradale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di allargamento della strada comunale derivante dall'originaria particella 242. La particella sviluppa una superficie catastale pari a 6 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 6, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,02 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1051-1047-strada comunale-1042



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.965,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 13.677,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 13.677,50
Data della valutazione:	25/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
dal sopralluogo, effettuato in data 28/07/2022, si è accertato che i terreni di fondovalle coltivati a prato vengono regolarmente falciati per la raccolta del foraggio.

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 796/2014 di repertorio, iscritta il 13/01/2015 ai nn. 286/18, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*-\*\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 250.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Tribunale di Como ai nn. 377 di repertorio, iscritta il 09/03/2013 ai nn. 2274/264, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA BRIANZA-ALZATE BRIANZA S.C.R.L., contro \*\*\*\*, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 34.794,09.

Importo capitale: 26.062,99

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 ai nn. 10228/8248, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*-\*\*\*\*, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE



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:**

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1974 fino al 29/09/2001)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona RC2 ambito residenziale prevalente consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappali 564-1017-1048-1049-1051. Edificabilità parziale (vedasi certificato di destinazione urbanistica) **RELATIVAMENTE AL MAPPALE 564**: ricadendo in Fascia C del PAI con classe di fattibilità geologica 3, l'edificazione e la trasformazione del suolo è assoggetta a specifici studi ed indagini di natura geologica. **RELATIVAMENTE AL MAPPALE 1048 e altri**: ricadendo in Fascia C del PAI con classe di fattibilità geologica 4, non è consentita l'edificazione e trasformazione del suolo. La capacità edificatoria può essere ceduta, all'interno del comune, nel medesimo ambito urbanistico (RC2).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona VP-verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappale 1017-1048-1049-1050-1051-1052

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, l'immobile ricade in zona area fluviale e/o stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappali 1018-1052



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno di fondovalle ubicato in comune di Colorina località Selvetta, residenziale per il 91% della sue superficie, pianeggiante e di forma regolare risulta accessibile dalla strada provinciale n. 16 della Selvetta. Sviluppa una superficie catastale complessiva pari a mq. 430.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 564 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato di 1<sup>^</sup>, superficie 400, reddito agrario 2,07 € , reddito dominicale 2,17 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 31/12/1976 in atti dal 06/06/1977 (n. 477)  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada provinciale, mappali 565, 252, 628, 164
- foglio 2 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2<sup>^</sup>, superficie 30, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,12 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 31/12/1976 in atti dal 06/06/1977 (n. 477)  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada provinciale, mappali 565, 252, 628, 164

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno di fondovalle ubicato in comune di Colorina località Selvetta, residenziale per il 91% della sue superficie, pianeggiante e di forma regolare risulta accessibile dalla strada provinciale n. 16 della Selvetta. Sviluppa una superficie catastale complessiva pari a mq. 430.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale564(terreno di fondovalle residenziale)	430,00	x 100 %	= 430,00
<b>Totale:</b>	<b>430,00</b>		<b>430,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2021

Fonte di informazione: Eurocasa srl

Descrizione: terreno edificabile ideale per villetta singola

Indirizzo: Colorina via Provinciale

Superfici principali e secondarie: 980

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 45,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 37,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 430,00 x 37,00 = **15.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 15.910,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 7.955,00**



BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

## FOSSO COLATORE

DI CUI AL PUNTO B

**fosso colatore** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di porzione di fosso colatore derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 30 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1017 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 30, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,10 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 19/02/1986 pratica n. SO0124541 in atti dal 10/09/2012  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1019-1020-1021-1048-1014

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di porzione di fosso colatore derivante dall'originaria particella 242, sviluppa una superficie catastale pari a 30 mq. Presumibilmente oggetto di procedura di esproprio nell'ambito della realizzazione delle opere di bonifica a seguito degli eventi alluvionali del 1987 e mai volturato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 1017 (fosso colatore)	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza, il bene in esame è da ritenersi privo di valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . 0,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 0,00

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

## CANALE

DI CUI AL PUNTO C

**canale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)  
porzione di canale derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 10,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1018 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 10, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,03 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da variazione del 19/02/1986 Pratica n. SO0124541 in atti dal 10/09/2012  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1014-1049-1040

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

porzione di canale derivante dall'originaria particella 242, sviluppa una superficie catastale pari a 10,00 mq. Presumibilmente oggetto di procedura di esproprio nell'ambito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza e mai volturato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 1018 (canale)	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza, il bene in esame è da ritenersi privo di valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 10,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 0,00

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

## PRATO DI FONDOVALLE

DI CUI AL PUNTO D

**prato di fondovalle** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **1.058,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di terreno di fondovalle sul quale insistono delle arnie presumibilmente di proprietà della comproprietaria non eseguita. Il fondo risulta intercluso a causa della realizzazione del canale di scolo delle acque di versante provenienti dalla sacca di raccolta realizzata a monte della strada.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1048 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 1058, reddito agrario 3,28 € , reddito dominicale 3,55 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1017-379-1045-1049

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno di fondovalle sul quale insistono delle arnie presumibilmente di proprietà della comproprietaria non eseguita. Il fondo risulta intercluso a causa della realizzazione del canale di raccolta delle acque di versante provenienti dalla sacca di raccolta realizzata a monte della strada. La porzione di terreno che un tempo garantiva l'accesso dalla strada comunale ora è identificata con il mappale 1051, anch'esso oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 1048 (terreno di fondovalle)	1.058,00	x 100 %	= 1.058,00
<b>Totale:</b>	<b>1.058,00</b>		<b>1.058,00</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/07/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli  
Descrizione: terreno agricolo  
Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana  
Superfici principali e secondarie: 1500  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 10,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.058,00 x 10,00 = **10.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 10.580,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 5.290,00**

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

**CANALE**

DI CUI AL PUNTO E

**canale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) porzione di canale derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 258,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1049 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 258, reddito agrario 0,80 € , reddito dominicale 0,87 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1015-1048-1051-1043-1050

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

porzione di canale derivante dall'originaria particella 242. Sviluppa una superficie catastale pari a 258,00 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 1049 (canale)	258,00	x	100 %	=	258,00
<b>Totale:</b>	<b>258,00</b>				<b>258,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza, il bene in esame è da ritenersi privo di valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 0,00**

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

**PRATO DI FONDOVALLE**

DI CUI AL PUNTO F

**prato di fondovalle** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di particella derivante dall'originario mappale 242 e coltivata a prato. Sviluppa una superficie catastale pari a 104 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1050 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 104, reddito agrario 0,32 € , reddito dominicale 0,35 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)



Coerenze: (da nord in senso orario) 1049-1041-1039

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di particella derivante dall'originario mappale 242 ubicata in comune di colorina in località Selvetta, pianeggiante e di forma irregolare risulta coltivata a prato. Sviluppa una superficie catastale pari a 104 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 1050 (terreno di fondovalle)	104,00	x 100 %	= 104,00
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>		<b>104,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 5,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,00 x 5,00 = 520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . 520,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 260,00

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA

**PRATO DI FONDOVALLE**

DI CUI AL PUNTO G



**prato di fondovalle** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)  
trattasi di particella derivante dall'originario mappale 242 e coltivata a prato. Prima della realizzazione del canale di raccolta delle acque di versante garantiva l'accesso dalla strada all'originaria particella. Sviluppa una superficie catastale pari a 69 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1051 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 69, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,23 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1049-1046-1052-1041

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di particella derivante dall'originario mappale 242 e coltivata a prato. Prima della realizzazione del canale di raccolta delle acque di versante garantiva l'accesso dalla strada all'originaria particella. Sviluppa una superficie catastale pari a 69 mq.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 1051 (terreno di fondovalle)	69,00	x 100 %	= 69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>		<b>69,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 5,00 a mq. di superficie catastale.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 5,00 = **345,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 345,00**



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

**€ . 172,50**

BENI IN COLORINA VIA SELVETTA SNC, FRAZIONE SELVETTA  
**RELIQUATO/ALLARGAMENTO STRADALE**  
DI CUI AL PUNTO H

**reliquato/allargamento stradale** a COLORINA VIA SELVETTA SNC, frazione SELVETTA, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di allargamento della strada comunale derivante dall'originaria particella 242. La particella sviluppa una superficie catastale pari a 6 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe prato di 3<sup>^</sup>, superficie 6, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,02 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da frazionamento del 08/10/2012 pratica n. SO0137797 in atti dal 08/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 137797.1/2012)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 1051-1047-strada comunale-1042

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di allargamento della strada comunale derivante dall'originaria particella 242. La particella sviluppa una superficie catastale pari a 6 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
mappale 1052 (allargamento stradale)	6,00	x 100 %	= 6,00
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>		<b>6,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

vista la natura e la consistenza, il bene in esame è da ritenersi privo di valore commerciale. Presumibilmente oggetto di procedura di esproprio nell'ambito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza e mai volturato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio/Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Colorina, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	430,00	0,00	15.910,00	7.955,00
B	fosso colatore	30,00	0,00	0,00	0,00
C	canale	10,00	0,00	0,00	0,00
D	prato di fondovalle	1.058,00	0,00	10.580,00	5.290,00
E	canale	258,00	0,00	0,00	0,00
F	prato di fondovalle	104,00	0,00	520,00	260,00
G	prato di fondovalle	69,00	0,00	345,00	172,50
H	reliquato/allargamento stradale	6,00	0,00	0,00	0,00
				<b>27.355,00 €</b>	<b>13.677,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni oggetto di perizia risultano comodamente divisibili mediante la



formazione di lotti come da progetto divisionale allegato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 13.677,50

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

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € . 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € . 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € . 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 13.677,50



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fondoale ubicato in comune di Forcola in destra orografica rispetto al fiume Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe prato di 2<sup>^</sup>, superficie 210, reddito agrario 0,98 € , reddito dominicale 0,87 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 367-375-371-369

**B** terreno agricolo a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola lungo la strada che conduce alla frazione Alfaedo nei pressi della contrada Foppa, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 200. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto di 3<sup>^</sup>, superficie 200, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada comunale per Alfaedo, mappali 32-31-29

**C** terreno agricolo a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **1.210,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 1210. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor di 4<sup>^</sup>, superficie 1210, reddito agrario 1,12 € , reddito dominicale 1,87 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 321-346-347-350-353-strada vicinale campone-344-531

**D** terreno agricolo a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 110. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, superficie 110, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973



Coerenze: (da nord in senso orario) strada vicinale campone- mappali 349-347-321

**E terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 240. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe prato di 5<sup>^</sup>, superficie 240, reddito agrario 0,12 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 346-348-350-345

**F terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 490. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame. Presumibilmente attraversato dalla strada che conduce alla contrada Foppa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto di 4<sup>^</sup>, superficie 490, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 0,20 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) strada vicinale- mappali 253-250-695

**G terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **2.920,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 2920. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto di 3<sup>^</sup>, superficie 2920, reddito agrario 0,75 € , reddito dominicale 1,66 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 277-504-strada comunale per Alfaedo-272-271

**H terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 860. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 313 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, superficie 860, reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,89 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) 311-505-314-312

**I terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 860. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, superficie 860,



reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,89 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 311-316-315-314-313

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7.100,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 6.142,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 6.142,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
dal sopralluogo, effettuato in data 28/07/2022, si è accertato che i terreni di fondovalle coltivati a prato vengono regolarmente falciati per la raccolta del foraggio. Non è stato possibile effettuare il sopralluogo dei mappali censiti al foglio 11 n. 30, al foglio 13 nn. 346-346-347, al foglio 14 nn. 251-280-313-505 in quanto trattasi di boschi.

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 796/2014 di repertorio, iscritta il 13/01/2015 ai nn. 286/18, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*-\*\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 250.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Tribunale di Como ai nn. 377 di repertorio, iscritta il 09/03/2013 ai nn. 2274/264, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA BRIANZA-ALZATE BRIANZA S.C.R.L., contro \*\*\*\*, derivante da ATTO



**GIUDIZIARIO.**

Importo ipoteca: 34.794,09.

Importo capitale: 26.062,99

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 ai nn. 10228/8248, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_.\*\*\*\*, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE

*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:**

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1955 fino al 29/09/2001), registrato il 14/11/1973 a Morbegno ai nn. 98/410, trascritto il 29/11/1955 ai nn. 5687/5384.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetti di pignoramento ubicati in comune di Forcola ad esclusione dei mappali 346 e 347 al foglio 13.

Nuda proprietà per successione in morte del padre Branchini Luigi

\*\*\*\* per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1955 fino al 29/09/2001), registrato il 14/11/1973 a Morbegno ai nn. 98/410, trascritto il 29/11/1955 ai nn. 5687/5384.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetti di pignoramento ubicati in comune di Forcola ad esclusione dei mappali 346 e 347 al foglio 13.

Nuda proprietà per successione in morte del padre Branchini Luigi

\*\*\*\* per la quota di usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1955 fino al 29/09/2001), registrato il 14/11/1973 a Morbegno ai nn. 98/410, trascritto il 29/11/1955 ai nn. 5687/5384.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetti di pignoramento ubicati in comune di Forcola ad esclusione dei mappali 346 e 347 al foglio 13.

Usufrutto per successione in morte del marito Branchini Luigi

\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1974 fino al 29/09/2001).



Il titolo è riferito solamente a foglio 13 mappali 346-347

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AUC 2 - nuclei di antica formazione abitati saltuariamente. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 13 mappale 285

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AGR 2 - ambiti agricoli strategici. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 4 mappale 74

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AGR 1b - boschi. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 11 mappale 30 - foglio 13 mappale 347 - foglio 14 mappali 251-313

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AGR 1c - radure prative di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi allegato 5). Il titolo è riferito solamente al foglio 14 mappale 280

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

---



BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo di fondovale ubicato in comune di Forcola in destra orografica rispetto al fiume Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe prato di 2<sup>^</sup>, superficie 210, reddito agrario 0,98 € , reddito dominicale 0,87 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 367-375-371-369

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo di fondovale ubicato in comune di Forcola in destra orografica rispetto al fiume Adda, pianeggiante e di forma regolare, sviluppa una superficie catastale pari a 210 mq. Coltivato a prato viene regolarmente falciato per la raccolta del foraggio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 74 (terreno agricolo di fondovalle)	210,00	x	100 %	=	210,00
<b>Totale:</b>	<b>210,00</b>				<b>210,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana



Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 6,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 6,00 = **1.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 1.260,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 630,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola lungo la strada che conduce alla frazione Alfaedo nei pressi della contrada Foppa, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 200. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto di 3<sup>^</sup>, superficie 200, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada comunale per Alfaedo, mappali 32-31-29

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola lungo la strada che conduce alla frazione Alfaedo nei pressi della contrada Foppa, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 200. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 30 (bosco)	200,00	x	100 %	=	200,00
<b>Totale:</b>	<b>200,00</b>				<b>200,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudentiale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 1,60 = **320,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 160,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **1.210,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 1210. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

### Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor di 4<sup>^</sup>, superficie 1210, reddito agrario 1,12 € , reddito dominicale 1,87 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 321-346-347-350-353-strada vicinale campone-344-531

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 1210. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 345 (bosco in località La Bratta/Alfaedo)	1.210,00	x	100 %	=	1.210,00
<b>Totale:</b>	<b>1.210,00</b>				<b>1.210,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.210,00 x 1,60 = **1.936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 1.936,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 968,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 110. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, superficie 110,



reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973 Coerenze: (da nord in senso orario) strada vicinale campone- mappali 349-347-321

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 110. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 346 (bosco in località La Bratta/Alfaedo)	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 1,60 = 176,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 176,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 88,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E



**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 240. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe prato di 5<sup>^</sup>, superficie 240, reddito agrario 0,12 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 346-348-350-345

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo località La Bratta, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 240. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 347 (bosco in località La Bratta/Alfaedo)	240,00	x	100 %	=	240,00
<b>Totale:</b>	<b>240,00</b>				<b>240,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 1,60 = **384,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 384,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 192,00**



BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 490. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame. Presumibilmente attraversato dalla strada che conduce alla contrada Foppa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto di 4<sup>^</sup>, superficie 490, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 0,20 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada vicinale- mappali 253-250-695

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 490. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame. Presumibilmente attraversato dalla strada che conduce alla contrada Foppa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 251 (bosco in località Alfaedo)	490,00	x	100 %	=	490,00
<b>Totale:</b>	<b>490,00</b>				<b>490,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in



via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 1,60 = 784,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . 784,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 392,00

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **2.920,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 2920. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto di 3<sup>^</sup>, superficie 2920, reddito agrario 0,75 € , reddito dominicale 1,66 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 277-504-strada comunale per Alfaedo-272-271

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 2920. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 280 (bosco in località Alfaedo)	2.920,00	x	100 %	=	2.920,00
<b>Totale:</b>	<b>2.920,00</b>				<b>2.920,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 2.920,00 x 1,60 = **4.672,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 4.672,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 2.336,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO H

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 860. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

**Identificazione catastale:**

- foglio 14 particella 313 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, superficie 860, reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,89 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973 Coerenze: (da nord in senso orario) 311-505-314-312

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 860. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



mappale 313 (bosco in località Alfaedo)	860,00	x	100 %	=	860,00
<b>Totale:</b>	<b>860,00</b>				<b>860,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 860,00 x 1,60 = **1.376,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 1.376,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 688,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 860. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

### Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 3<sup>^</sup>, superficie 860, reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,89 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973 Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 311-316-315-314-313

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 860. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è



riusciuti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 505 (bosco in località Alfaedo)	860,00	x	100 %	=	860,00
<b>Totale:</b>	<b>860,00</b>				<b>860,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 860,00 x 1,60 = **1.376,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 1.376,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 688,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio/Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Forcola, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	210,00	0,00	1.260,00	630,00
B	terreno agricolo	200,00	0,00	320,00	160,00
C	terreno agricolo	1.210,00	0,00	1.936,00	968,00
D	terreno agricolo	110,00	0,00	176,00	88,00
E	terreno agricolo	240,00	0,00	384,00	192,00
F	terreno agricolo	490,00	0,00	784,00	392,00
G	terreno agricolo	2.920,00	0,00	4.672,00	2.336,00
H	terreno agricolo	860,00	0,00	1.376,00	688,00
I	terreno agricolo	860,00	0,00	1.376,00	688,00
				<b>12.284,00 €</b>	<b>6.142,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni oggetto di perizia risultano comodamente divisibili mediante la formazione di lotti come da progetto divisionale allegato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 6.142,00

#### 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 € . 6.142,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 5

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

**A** **deposito attrezzi** a FORCOLA ALFAEDO SNC, frazione ALFAEDO, della superficie commerciale di **11,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di piccolo fabbricato di remota costruzione, adibito a deposito attrezzi, ubicato in comune di Forcola in località Alfaedo.

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

- foglio 13 particella 283 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: località Alfaedo, piano: T, intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da costituzione del 15/11/2006 pratica n. SO0094447 in atti dal 15/11/2006 costituzione (n. 3587.1/2006)  
Coerenze: (da nord in senso orario) 282-286-285-284-roggia Alfaedo

**B** **deposito** a FORCOLA ALFAEDO SNC, frazione ALFAEDO, della superficie commerciale di **60,45** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di fabbricato di remota costruzione un tempo adibito a stalla e fienile mentre oggi utilizzato a deposito, ubicato in comune di Forcola località Alfaedo.

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

- foglio 13 particella 306 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: località Alfaedo, piano: T-1, intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da costituzione del 15/11/2006 pratica n. SO0094488 in atti dal 15/11/2006 costituzione (n. 3592.1/2006)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 311-fabbricato 307-311

**C** **terreno agricolo** a FORCOLA ALFAEDO SNC, frazione ALFAEDO, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di piccolo appezzamento di terreno in comune di Forcola località Alfaedo a ridosso delle abitazioni e confinante con l'area cortilizia del fabbricato mappale 283, un tempo presumibilmente adibito ad orto in quanto in parte recintato, sviluppa una superficie catastale pari a 21 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 285 (catasto terreni), qualità/classe noceto di U, superficie 21, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 283-strada comunale-284

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 3.155,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 3.155,00  
Data della valutazione: 25/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
sopralluogo effettuato in data 28/07/2022.

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 796/2014 di repertorio, iscritta il 13/01/2015 ai nn. 286/18, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 250.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Tribunale di Como ai nn. 377 di repertorio, iscritta il 09/03/2013 ai nn. 2274/264, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA BRIANZA-ALZATE BRIANZA S.C.R.L., contro \*\*\*\*, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 34.794,09.

Importo capitale: 26.062,99

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 ai nn. 10228/8248, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE

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:**

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2001), registrato il 22/03/2002 a Morbegno ai nn. 81/2, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 10887/8742

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1955 fino al 29/09/2001), registrato il 14/11/1973 a Morbegno ai nn. 98/410, trascritto il 29/11/1955 ai nn. 5687/5384.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetti di pignoramento ubicati in comune di Forcola ad esclusione dei mappali 346 e 347 al foglio 13.

Nuda proprietà per successione in morte del padre Branchini Luigi

\*\*\*\* per la quota di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1955 fino al 29/09/2001), registrato il 14/11/1973 a Morbegno ai nn. 98/410, trascritto il 29/11/1955 ai nn. 5687/5384.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetti di pignoramento ubicati in comune di Forcola ad esclusione dei mappali 346 e 347 al foglio 13.

Nuda proprietà per successione in morte del padre Branchini Luigi

\*\*\*\* per la quota di usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 06/08/1955 fino al 29/09/2001), registrato il 14/11/1973 a Morbegno ai nn. 98/410, trascritto il 29/11/1955 ai nn. 5687/5384.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetti di pignoramento ubicati in comune di Forcola ad esclusione dei mappali 346 e 347 al foglio 13.

Usufrutto per successione in morte del marito Branchini Luigi

\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1974 fino al 29/09/2001).

Il titolo è riferito solamente a foglio 13 mappali 346-347

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **50/1980**, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di sostituzione della copertura del fabbricato ad uso stalla in località Alfaedo, presentata il 21/08/1980 con il n. 1539 di protocollo, rilasciata il 05/11/1980 con il n. 1539 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mappale 306

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AUC 2 - nuclei di antica formazione abitati saltuariamente. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo



è riferito solamente al foglio 13 mappali 283-306

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **RELATIVAMENTE AL MAPPALE 306**: in planimetria catastale risulta rappresentata una corte di pertinenza mentre la mappa catastale indica, quale area esterna, il mappale 311 di terzi - manca la rappresentazione di un'apertura al piano terra/seminterrato **RELATIVAMENTE AL MAPPALE 283**: in planimetria catastale viene rappresentato il tetto a doppia falda in realtà di tratta di un tetto ad una falda, rilevate inoltre difformità dimensionali rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale DOCFA (onere riferito ad entrambi i mappali): € .1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mappali 306-283

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FORCOLA ALFAEDO SNC, FRAZIONE ALFAEDO

## DEPOSITO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO A

**deposito attrezzi** a FORCOLA ALFAEDO SNC, frazione ALFAEDO, della superficie commerciale di **11,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di piccolo fabbricato di remota costruzione, adibito a deposito attrezzi, ubicato in comune di Forcola in località Alfaedo.

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

- foglio 13 particella 283 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: località Alfaedo, piano: T, intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da costituzione del 15/11/2006 pratica n. SO0094447 in atti dal 15/11/2006 costituzione (n. 3587.1/2006)



Coerenze: (da nord in senso orario) 282-286-285-284-roggia Alfaedo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di piccolo fabbricato di remota costruzione, adibito a deposito attrezzi, ubicato in comune di Forcola in località Alfaedo. Si sviluppa in un unico vano al piano terra, presenta muri d'ambito in pietrame e malta e tetto semplice ad una falda in legno. Risulta privo di impianti. Il bene in esame sviluppa una superficie catastale complessiva, compresa l'area di corte esterna, pari a mq. 48.

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
mappale 283 (deposito attrezzi con annessa area di corte)	11,50	x	100 %	=	11,50
<b>Totale:</b>	<b>11,50</b>				<b>11,50</b>



DEPOSITO ATTREZZI MAPPALE 283

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare La Baita Case  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Berbenno di Valtellina  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 19.000,00 pari a 190,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Immobil Planet  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Berbenno di Valtellina loc. Polaggia  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/05/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Valcasa  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Colorina via Buzzi  
Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 28.000,00 pari a 155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/05/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Remax  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Colorina via Buzzi  
Superfici principali e secondarie: 98  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 153,06 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato dei fabbricati si utilizza la superficie commerciale dei vani, che comprende i muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50 e metà di eventuali muri in comune. Si è tenuto conto della posizione, del grado di conservazione e delle rifiniture degli immobili, del valore di mercato locale di fabbricati simili noto al CTU da recenti compravendite e di ogni e qualsiasi altro elemento influente nella determinazione del valore. Sulla scorta delle informazioni assunte e dell'esperienza maturata, tenuto conto delle caratteristiche del bene in esame si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, un valore a corpo pari ad € . 2.500,00 tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 2.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 1.250,00**

BENI IN FORCOLA ALFAEDO SNC, FRAZIONE ALFAEDO

**DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito** a FORCOLA ALFAEDO SNC, frazione ALFAEDO, della superficie commerciale di **60,45** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di fabbricato di remota costruzione un tempo adibito a stalla e fienile mentre oggi utilizzato a deposito, ubicato in comune di Forcola località Alfaedo.

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

- foglio 13 particella 306 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: località Alfaedo, piano: T-1, intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da costituzione del 15/11/2006 pratica n. SO0094488 in atti dal 15/11/2006 costituzione (n. 3592.1/2006)  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 311-fabbricato 307-311

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di fabbricato di remota costruzione un tempo adibito a stalla e fienile mentre oggi utilizzato a deposito, ubicato in comune di Forcola località Alfaedo si sviluppa su due piani, terra parzialmente interrato e primo. Presenta muri d'ambito in pietrame e tetto semplice a doppia falda in legno. Risulta privo di impianti. L'accesso, sia al piano terra che al piano primo, avviene dal mappale 311 di terzi.

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
mappale 306 (ex stalla e fienile) - piano terra	29,45	x	100 %	=	29,45
mappale 306 (ex stalla e fienile) - piano primo	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>60,45</b>				<b>60,45</b>



STALLA E FIENILE MAPPALE 306

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare La Baita Case

Descrizione: rustico da ristrutturare

Indirizzo: Berbenno di Valtellina

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 190,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Immobil Planet  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Berbenno di Valtellina loc. Polaggia  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/05/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Valcasa  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Colorina via Buzzi  
Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 28.000,00 pari a 155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/05/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare Remax  
Descrizione: rustico da ristrutturare  
Indirizzo: Colorina via Buzzi  
Superfici principali e secondarie: 98  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 153,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato dei fabbricati si utilizza la superficie commerciale dei vani, che comprende i muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50 e metà di eventuali muri in comune. Si è tenuto conto della posizione, del grado di conservazione e delle rifiniture degli immobili, del valore di mercato locale di fabbricati simili noto al CTU da recenti compravendite e di ogni e qualsiasi altro elemento influente nella determinazione del valore. Sulla scorta delle informazioni assunte e dell'esperienza maturata, tenuto conto delle caratteristiche del bene in esame si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, un valore a corpo pari ad € . 6.000,00 tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 6.000,00**



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

**€ . 3.000,00**

BENI IN FORCOLA ALFAEDO SNC, FRAZIONE ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a FORCOLA ALFAEDO SNC, frazione ALFAEDO, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di piccolo appezzamento di terreno in comune di Forcola località Alfaedo a ridosso delle abitazioni e confinante con l'area cortilizia del fabbricato mappale 283, un tempo presumibilmente adibito ad orto in quanto in parte recintato, sviluppa una superficie catastale pari a 21 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe noceto di U, superficie 21, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a \*\*\*\* 1/2 - \*\*\*\* 1/2, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappale 283-strada comunale-284

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di piccolo appezzamento di terreno in comune di Forcola località Alfaedo a ridosso delle abitazioni e confinante con l'area cortilizia del fabbricato mappale 283, un tempo presumibilmente adibito ad orto in quanto in parte recintato, sviluppa una superficie catastale pari a 21 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 285	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli



Descrizione: terreno agricolo  
Indirizzo: Comune di Berbenno di Valtellina via Valeriana  
Superfici principali e secondarie: 1500  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 10,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 10,00 = **210,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . **210,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **105,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio/Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Forcola, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	deposito attrezzi	11,50	0,00	2.500,00	1.250,00



B	deposito	60,45	0,00	6.000,00	3.000,00
C	terreno agricolo	21,00	0,00	210,00	105,00
				<b>8.710,00 €</b>	<b>4.355,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni oggetto di perizia risultano comodamente divisibili mediante la formazione di lotti come da progetto divisionale allegato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ . 1.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ . 3.155,00**

**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: **€ . 3.155,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2019

## LOTTO 6

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

**A** **area di fabbricato demolito in area agricola** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di area di fabbricato demolito ubicata in comune di Forcola località Selvetta.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe area di fab dm, superficie 10, reddito agrario 0,00 € , reddito dominicale 0,00 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da variazione d'ufficio del 20/08/2018 pratica n. SO0046521 in atti dal 20/08/2018 variazione per demolizione (n. 4325.1/2018)

Coerenze: (da nord in senso orario) strada comunale-61-strada-953

**B** **terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo ubicato in comune di Forcola località Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a 150 mq, un tempo coltivato ad orto.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe prato di 4<sup>^</sup>, superficie 150, reddito agrario 0,27 € , reddito dominicale 0,31 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) strada comunale-263-258-251

**C** **terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*) bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 980. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe prato di 4<sup>^</sup>, superficie 980, reddito agrario 1,77 € , reddito dominicale 2,02 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 359-364-365-362-361-360

**D** **terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*) bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 980. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe prato di 5<sup>^</sup>, superficie 380, reddito agrario 0,20 € , reddito dominicale 0,29 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973

Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 385-415-462-287



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.520,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 2.976,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 2.976,00
Data della valutazione:	25/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
sopralluogo effettuato in data 28/07/2022 relativamente ai mappali censiti al foglio 9 n. 346 e al foglio 13 mappale 252.

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 05/06/2014 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 796/2014 di repertorio, iscritta il 13/01/2015 ai nn. 286/18, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 300.000,00.  
Importo capitale: 250.000,00.  
La formalità è riferita solamente a ad esclusione del terreno foglio 13 mappale 252 libero da ipoteche.

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 ai nn. 10228/8248, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \*\*\*\*\_\*\*\*\*, derivante da ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE

#### 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:**

\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1975), con atto stipulato il 20/10/1973 a firma di Carlo Gallizia ai nn. 66955 di repertorio, registrato il 09/11/1973 a Milano ai nn. 47486, trascritto il 16/11/1973 ai nn. 9760/8601.

Il titolo è riferito solamente a tutti i mappali di cui al presente lotto n. 5

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

vista l'eterogeneità delle destinazioni urbanistiche si rimanda alla lettura del CDU (vedasi allegato 5)

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **908/2003**, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di recinzione di terreno ad uso orto in loc. Alfaedo, presentata il 15/05/2003 con il n. 908 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a foglio 13 mappale 252

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AGR 1b - boschi. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo è riferito solamente al foglio 9 mappale 346 - foglio 14 mappali 363-390

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 25 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona AGR 1c - radure prative di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica . Il titolo è riferito solamente al foglio 13 mappale 252

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## AREA DI FABBRICATO DEMOLITO IN AREA AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

**area di fabbricato demolito in area agricola** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*)

trattasi di area di fabbricato demolito ubicata in comune di Forcola località Selvetta.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe area di fab dm, superficie 10, reddito agrario 0,00 € , reddito dominicale 0,00 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da variazione d'ufficio del 20/08/2018 pratica n. SO0046521 in atti dal 20/08/2018 variazione per demolizione (n. 4325.1/2018)  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada comunale-61-strada-953

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di area di fabbricato demolito ubicata in comune di Forcola località Selvetta.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 346 (area di fabbricato demolito)	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura dei beni, della loro ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 5,00 a mq. di superficie catastale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	5,00	=	<b>50,00</b>
-------------------------------	-------	---	------	---	--------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 50,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 50,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*) trattasi di terreno agricolo ubicato in comune di Forcola località Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a 150 mq, un tempo coltivato ad orto.

#### Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe prato di 4<sup>^</sup>, superficie 150, reddito agrario 0,27 € , reddito dominicale 0,31 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) strada comunale-263-258-251

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno agricolo ubicato in comune di Forcola in località Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a 150 mq, un tempo veniva coltivato ad orto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 252 (terreno agricolo)	150,00	x	100 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>150,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Brunalli

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Berbenno di Valtellina via Valeriana

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 5,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 5,00 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 5,00 = **750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 750,00**



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

**€ . 750,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*) bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 980. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe prato di 4<sup>^</sup>, superficie 980, reddito agrario 1,77 € , reddito dominicale 2,02 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 359-364-365-362-361-360

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 980. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 363 (bosco in località Alfaedo)	980,00	x	100 %	=	980,00
<b>Totale:</b>	<b>980,00</b>				<b>980,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 980,00 x 1,60 = **1.568,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . **1.568,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **1.568,00**

BENI IN FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, FRAZIONE SELVETTA-ALFAEDO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a FORCOLA SELVETTA-ALFAEDO SNC, frazione SELVETTA-ALFAEDO, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*) bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 980. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 390 (catasto terreni), qualita/classe prato di 5<sup>^</sup>, superficie 380, reddito agrario 0,20 € , reddito dominicale 0,29 € , intestato a \*\*\*\* 1/1, derivante da impianto meccanografico del 31/12/1973  
Coerenze: (da nord in senso orario) mappali 385-415-462-287

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

bosco (selva) ubicato in comune di Forcola nei pressi della contrada Alfaedo, sviluppa una superficie catastale pari a mq. 980. Non si è potuto effettuare il sopralluogo in quanto non si è riusciti a risalire all'esatta ubicazione del bene in esame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 390 (bosco in località Alfaedo)	380,00	x	100 %	=	380,00
<b>Totale:</b>	<b>380,00</b>				<b>380,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del terreno oggetto di stima è stato determinato con una valutazione di tipo comparativo con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli elementi estimativi. Sulla scorta delle indagini esperite, tenuto conto della natura del bene, della sua ubicazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari ad € . 1,60 a mq. di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 380,00 x 1,60 = 608,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . 608,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 608,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio/Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Forcola, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	area di fabbricato demolito in area agricola	10,00	0,00	50,00	50,00
B	terreno agricolo	150,00	0,00	750,00	750,00
	terreno				



C	agricolo	980,00	0,00	1.568,00	1.568,00
D	terreno agricolo	380,00	0,00	608,00	608,00
				<b>2.976,00 €</b>	<b>2.976,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 2.976,00

**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: € . 2.976,00

data 25/08/2022

il tecnico incaricato  
MARCO BORDONI

