



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**23/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Carlo Camnasio

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/09/2023

creata con Tribù Office 6

**ISTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Mascherona**

CF:MSCGRG63B04I829I

con studio in MORBEGNO (SO) VIA S. ROCCO, 13/E

telefono: 0342615403

email: giomask@icloud.com

PEC: giorgio.mascherona@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2023

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

Trattasi di n.2 immobili finitimi tra loro con la precisazione che il fabbricato distinto a Fg.20 n.51 risulta attualmente diruto, completamente demolito, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il secondo immobile invece è un fondo attualmente coltivato a prato e distinto a Fg.20 n.201, il tutto in Comune di Campodolcino.

L'area sulla quale insistono i predetti immobili risulta in parte delimitata dal guard-rail dell'adiacente strada pubblica e da paletti metallici con filo ad Est e da una sbarra metallica che ne impedisce l'accesso carrabile a Sud, mentre il lato Ovest del fondo n.201 confina con il torrente Liro.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 335.278,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 335.000,00
Data della valutazione:	18/09/2023

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano accessibili solo pedonalmente e apparentemente liberi (trattasi di fabbricato diruto e fondo coltivato a prato)

Esiste sul lato Est fronte strada pubblica delimitazione del confine con guard rail, sul lato Sud è presente una sbarra metallica chiusa con lucchetto che non consente l'accesso carrabile

Il lato Ovest confina con il torrente Liro

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Riguardo a tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli degli immobili che compongono il lotto, ovvero pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, ecc. si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatto in data 24.04.2023 dal notaio e depositato agli atti.

#### **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: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 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
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0  
Ulteriori avvertenze:

**Non ci sono spese condominiali**

per eventuali vincoli urbanistici si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che all'interno del fondo n.201 è presente un fabbricato seminterrato e identificato con il mappale n.155 e come si evince dalla scheda catastale trattasi di locale per le valvole di non ritorno dell'oleodotto interrato esistente intestato alla società \_\_\_\_\_ in sede a Milano + terzi come risulta dalla documentazione catastale allegata.

Si presume che come di consuetudine siano state costituite delle servitù non trascritte in occasione dell'occupazione del suolo per lo scavo e posa della tubazione interrata, servitù che vengono esercitate in caso di manutenzione dei locali e degli impianti presenti all'interno degli stessi.

Stimo la presunta servitù nell'ordine dell' 1% del valore di perizia.

Gli immobili n.201 per la quota edificabile e il fabbricato n.51 dovrebbero essere assoggettati all'IMU resto a disposizione per approfondire la situazione nel caso il magistrato lo ritenesse necessario.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Riguardo alla cronistoria dei passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto della presente procedura, a seguito delle ispezioni ipocatastali esperite, si confermano quelli riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatto in data 24.04.2023 dal notaio \_\_\_\_\_ e depositato agli atti.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato in data 14.07.2023 oltre alle pratiche edilizie risultanti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che nonostante l'immobile distinto a Fg.20 n.51 risulti demolito (fabbricato diruto) come recita l'art.75 delle N.T.A. del P.G.T. vigente allegato alla presente, sia possibile in determinate situazioni e adottando le prescrizioni indicate, la ricostruzione del fabbricato preesistente, dal contestuale esame del PGT vigente l'immobile predetto ricade in zona 4 di classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni e quindi con l'impossibilità di ricostruzione dello status quo ante che ne pregiudica il valore immobiliare.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza N. 504 prot., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione piano di recupero per fabbricato n.51, presentata il 13/02/1995 con il n. 504 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza respinta con parere negativo con delibera n.701 prot.8635 del 20.11.1995 della Comunità Montana Valchiavenna

Concessione Edilizia N. 10/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di bonifica agraria, presentata il 14/02/2002 con il n. 704 di protocollo, rilasciata il 15/04/2002 con il n. 1821 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Allo stato attuale il fabbricato distinto a Fg.20 n.51 non risulta conforme dal punto di vista catastale in quanto di fatto completamente demolito mentre presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio risulta depositata una scheda catastale che lo rappresenta integro e distribuito su n.2 piani fuori terra.

Per consentirne la libera commercializzazione e quindi la vendita necessita adeguare la situazione risultante dagli atti catastali con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo in loco.

In sostanza necessita la presentazione di una pratica Docfa per fabbricato collabente che ne modificherà categoria, classe, consistenza e rendita catastale.

Indicativamente la pratica ha un costo di euro 1.000,00 compresi diritti catastali esclusi gli accessori di legge

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il fabbricato risulta attualmente demolito contrariamente a quanto risulta dalla scheda catastale dove è rappresentato come esistente e distribuito su n.2 piani fuori terra (normativa di riferimento: art.2 comma 1 e art.3 comma 2 DM 02/01/1998 n.28 - nota AdE n.29439 del 30/07/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica catastale Docfa per unità collabente

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale Docfa per unità collabente compresi diritti catastali: €1.000,00 esclusi accessori di legge

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg salvo imprevisti

Questa situazione è riferita solamente a al fabbricato distinto a Fg.20 n.51



*foto Ottobre 2011*



*foto Giugno 2023*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PER ISOLA - LOCALITÀ LA COETTA SNC

## VEDASI C.D.U. ALLEGATO

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di n.2 immobili finitimi tra loro con la precisazione che il fabbricato distinto a Fg.20 n.51 risulta attualmente diruto, completamente demolito, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il secondo immobile invece è un fondo attualmente coltivato a prato e distinto a Fg.20 n.201, il tutto in Comune di Campodolcino.

L'area sulla quale insistono i predetti immobili risulta in parte delimitata dal guard-rail dell'adiacente strada pubblica e da paletti metallici con filo ad Est e da una sbarra metallica che ne impedisce l'accesso carrabile a Sud, mentre il lato Ovest del fondo n.201 confina con il torrente Liro.



*vista dalla strada da Nord*



*vista dalla strada da Sud*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

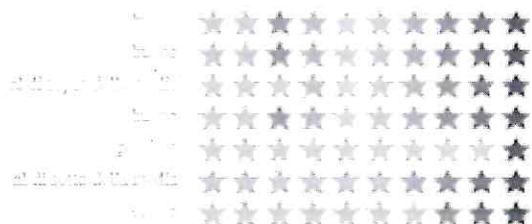
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area dismessa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Madesimo, Campodolcino,

Chiavenna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: funicolare Campodolcino-Motta, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: escursionismo montano, ski area, funicolare Campodolcino-Motta, zona turistica.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

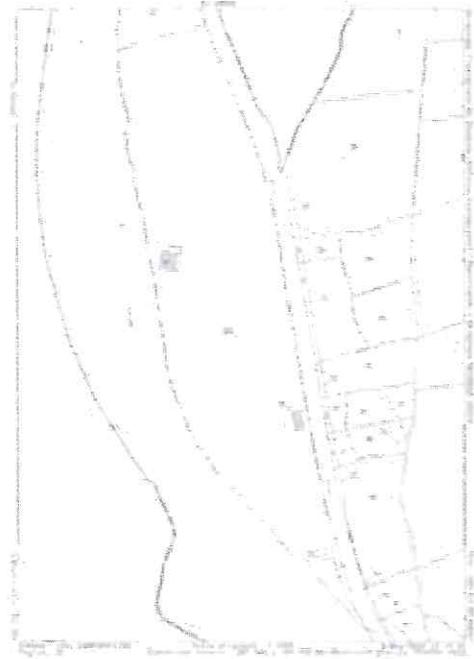
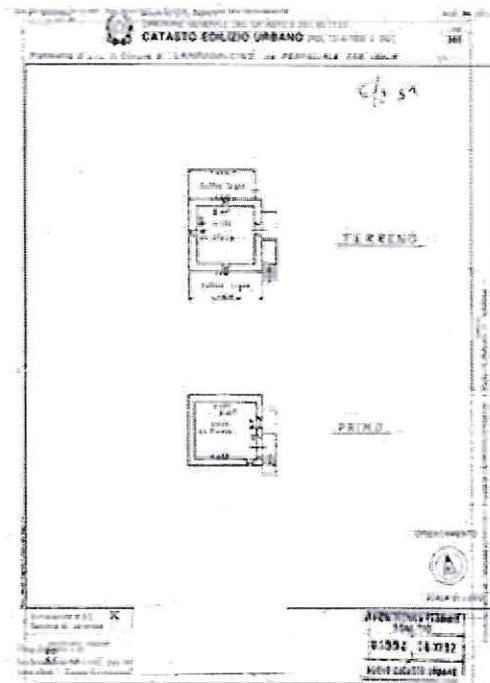
**Non essendo presente alcun fabbricato e in particolare con destinazione residenziale non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) perchè non è necessario.**

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
Totale:	0,00		0,00



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2023

Fonte di informazione: Ufficio Tecnico Campodolcino

Descrizione: Area di fabbricato demolito

Indirizzo: Località La Coetta

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 37,50 Euro/mq

Valore Ctu: 1.500,00 pari a: 37,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.500,00 pari a: 37,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2023

Fonte di informazione: Mercato immobiliare locale

Descrizione: terreno in ambito di trasformazione AT\_2 gravato da servitù (elettrodotto, oleodotto e di passo)

Indirizzo: Località La Coetta

Superfici principali e secondarie: 6845  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 308.025,00 pari a 45,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 308.025,00 pari a: 45,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 308.025,00 pari a: 45,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 01/01/2023  
 Fonte di informazione: Mercato Immobiliare locale  
 Descrizione: terreno in ambito agricolo AG2  
 Indirizzo: Località La Coetta  
 Superfici principali e secondarie: 4020  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 30.150,00 pari a 7,50 Euro/mq  
 Valore Ctu: 30.150,00 pari a: 7,50 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 30.150,00 pari a: 7,50 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Eseguita adeguata indagine di mercato, utilizzando le fonti indicate, ritengo in modo prudentiale che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione peritale, al netto delle pratiche necessarie per la regolarizzazione della posizione catastale e dell'aggravio dovuto alla servitù apparente esistente a favore di terzi, sia pari ad euro 335.000,00.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	339.675,00
-----------------	------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 339.675,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 339.675,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'esperienza ultratrentennale del sottoscritto, la conoscenza dei luoghi e del relativo mercato immobiliare, effettuata un'adeguata ricerca di marketing con l'apporto delle banche dati esistenti, dei professionisti del settore sono da ritenersi sufficienti per esporre un congruo giudizio estimativo afferente gli immobili oggetto della presente procedura.

Trattasi sostanzialmente di aree nude, prive di fabbricati esistenti poichè il fabbricato n.51 oggi diruto non è ricostruibile ai sensi dell'art.75 delle NTA del PGT del Comune di Campodolcino considerato l'ambito in cui ricade è vincolato negativamente alla grave fattibilità geologica della zona 4 per cui è negata la possibilità di ricostruzione .

**Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili è dato dal mero rapporto:**

**Superficie x valore unitario al mq.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio - Agenzia del Territorio, ufficio del registro di Morbegno - Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Campodolcino, agenzie: Campodolcino, Chiavenna, Madesimo, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: CONOSCENZA DIRETTA DEL MERCATO IMMOBILIARE DI ZONA - IMPRESE EDILI - MAESTRANZE LOCALI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	VEDASI				
A	C.D.U.	0,00	0,00	339.675,00	339.675,00
	ALLEGATO				
				<b>339.675,00 €</b>	<b>339.675,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**Gli immobili dovrebbero essere alienati in un unico lotto stante la diretta corrispondenza tra loro, in particolare il mappale n.51 risulta interno al mappale n.201 su cui bisogna transitare per accedere al mappale n.51.**

**Oltretutto il mappale n.51 non è dotato di area pertinenziale.**

**L'area n.201 è gravata da servitù a favore del fabbricato n.155 di proprietà di terzi poichè intercluso.**

**Non avrebbe senso sia dal punto di vista commerciale sia da quello logistico la divisione in più quote.**

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	<b>€. 3.396,75</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.000,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 335.278,25</b>

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

---

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 278,25
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 335.000,00</b>

data 18/09/2023

il tecnico incaricato  
Giorgio Mascherona