



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Scala

CF:SCLMRA60T02I829S

con studio in TIRANO (SO) VIA PEDROTTI, 9

telefono: 0342701662

fax: 0342701662

email: mario.scala.geo@gmail.com

PEC: mario.scala@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CINO via prati fioriti snc, frazione careggi per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

lotto di terreno edificabile di mq. 1973, posizionato in costiera a circa 500 metri s.l.m. sul versante retico della bassa Valtellina in zona favorevole per esposizione soleggiata e per vista panoramica.

sul lotto è in corso di costruzione un piano interrato in cemento armato di circa 650 mq. su cui sorge 4 corpi di fabbrica distinti in corso di costruzione non ultimati nemmeno nelle opere murarie ed uno privo anche di tetto di copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 538, reddito agrario 2,36 € reddito dominicale 2,08 € indirizzo catastale: via prati fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp.1138, 1141, strada, 1198, 1200,1199,1328
- foglio 4 particella 1198 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 223, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,86 € indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: strada, mapp.1146, 1204,1201, 1200, 1197
- foglio 4 particella 1199 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 318, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,23 € indirizzo catastale: via Prati fioriti , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mapp. 1197, 1200, strada, mapp. 1328
- foglio 4 particella 1200 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 318, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,23 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp.1197, 1198, 1201, strada mappale 1199
- foglio 4 particella 1201 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 55, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,21 € indirizzo catastale: via Prati fioriti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: 1198, 1205, strada, mappale 1200.
- foglio 4 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe prato 1[^], superficie 258, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 1,20 € indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp. 1146, 1154, 1155, 1205,
- foglio 4 particella 1205 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.1[^], superficie 263, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,22 € indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp.1204, 1155, 1232, strada, mappale 1201

Presenta una forma irregolare, un'orografia montana in pendenza, una tessitura prevalente residenziale, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: non in atto Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.200,00
Data della valutazione:	21/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
area allo stato di cantiere abbandonato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/01/2010 a firma di notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 73622/23654 di repertorio, iscritta il 18/01/2010 a sondrio ai nn. 527/57, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 900000.

Ipoteca insistente su tutti i terreni oggetto di procedura esecutiva

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2023 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 941 di repertorio, trascritta il 10/01/2023 a sondrio ai nn. 291/242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Comprende tutti i terreni oggetto di procedura esecutiva

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
non ultimato non costituito in condominio trattasi ancora di immobili allo stato di cantiere	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2009), con atto stipulato il 17/02/2009 a firma di notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 71822/22313 di repertorio, trascritto il 19/02/2009 a Sondrio ai nn. 2164/1794

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/09/2000 fino al 17/02/2009), con atto stipulato il 27/05/2000 a firma di notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 36478 di repertorio, trascritto il 12/10/2000 a Sondrio ai nn. 10593/8586

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. P.d.C. 14/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricati residenziali, presentata il 05/08/2004 con il n. 1527 di protocollo, rilasciata il 15/07/2009 con il n. 1401/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Con permesso di costruire in variante n. 04/2009 prot. 2208 del 11.12.2009 per varianti al permesso di costruire 14/2004. e permesso di costruire in variante alla n.14/2004 e 4/2009 n.01/2010 del 31.03.2010 prot. 544

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.5 del 14.03.2014, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale di completamento a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità 1,20 mc./mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

tutti i fabbricati sono privi di impianti elettrici e termici e privi di coibentazione termica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- rinnovo permesso di costruire con adeguamento P.G.T. vigente: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni per rinnovo titolo abilitativo scaduto.

Immobile ancora in fase di cantiere non è in condizioni di esprimere giudizio di conformità generale in quanto non completato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato censimento dell'immobile e mancata introduzione in mappa

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo tipo mappale di identificazione sedime e accatastamento nuove unità immobiliari: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Pratica catastale presso Agenzia delle Entrate di Sondrio ma non sussiste obbligo fino a che il fabbricato è in corso di costruzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge regionale 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINO VIA PRATI FIORITI SNC, FRAZIONE CAREGGI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CINO via prati fioriti snc, frazione careggi per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

lotto di terreno edificabile di mq. 1973, posizionato in costiera a circa 500 metri s.l.m. sul versante retico della bassa Valtellina in zona favorevole per esposizione soleggiata e per vista panoramica.

sul lotto è in corso di costruzione un piano interrato in cemento armato di circa 650 mq. su cui sorge 4 corpi di fabbrica distinti in corso di costruzione non ultimati nemmeno nelle opere murarie ed uno privo anche di tetto di copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 538, reddito agrario 2,36 € reddito dominicale 2,08 € indirizzo catastale: via prati fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp.1138, 1141, strada, 1198, 1200,1199,1328
- foglio 4 particella 1198 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 223, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,86 € indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: strada, mapp.1146, 1204,1201, 1200, 1197
- foglio 4 particella 1199 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 318, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,23 € indirizzo catastale: via Prati fioriti , piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: mapp. 1197, 1200, strada, mapp. 1328

- foglio 4 particella 1200 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 318, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,23 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp.1197, 1198, 1201, strada mappale 1199
- foglio 4 particella 1201 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato 1[^], superficie 55, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,21 € indirizzo catastale: via Prati fioriti, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: 1198, 1205, strada, mappale 1200.
- foglio 4 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe prato 1[^], superficie 258, reddito agrario 1,27 € reddito dominicale 1,20 € indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp. 1146, 1154, 1155, 1205,
- foglio 4 particella 1205 (catasto terreni), qualita/classe prato cl.1[^], superficie 263, reddito agrario 1,29 € reddito dominicale 1,22 € indirizzo catastale: via Prati Fioriti, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: mapp.1204, 1155, 1232, strada, mappale 1201

Presenta una forma irregolare, un'orografia montana in pendenza, una tessitura prevalente residenziale, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: non in atto Il terreno



COMUNE DI CINGO PROVINCIA DI MONDENO	
<p>OGGETTO: VERIFICAZIONE DELLA LEGALITÀ DELLO STATO DI FIDUCIA E DELL'USO DEL TERRENO.</p> <p>IL RESPONSABILE DELLA LEGALITÀ TECNICA</p> <p>Titolo di abilitazione al n. 1000/2012 del 10/01/2012 e n. 1000/2012 del 10/01/2012.</p> <p>VERBALE</p> <p>Il verbale di verifica è stato redatto il giorno 10/01/2012, alle ore 10,00, in presenza del sottoscritto e del proprietario del terreno in oggetto, il signor ...</p>	
FOLIO	DESCRIZIONE DELL'USO
Foglio 4 - Particella 1200	<p>1200 - Prato arborato di coltivazione a qualità</p> <p>Area di 318 mq. (318/1000) della categoria 1200/1, della classe 1, con un reddito agrario di 1,40 € e un reddito dominicale di 1,23 €.</p> <p>Il terreno è intestato a *** DATO OSCURATO ***.</p>
Foglio 4 - Particella 1201	<p>1201 - Prato arborato di coltivazione a qualità</p> <p>Area di 55 mq. (55/1000) della categoria 1200/1, della classe 1, con un reddito agrario di 0,24 € e un reddito dominicale di 0,21 €.</p> <p>Il terreno è intestato a *** DATO OSCURATO ***.</p>
Foglio 4 - Particella 1204	<p>1204 - Prato di coltivazione a qualità</p> <p>Area di 258 mq. (258/1000) della categoria 1200/1, della classe 1, con un reddito agrario di 1,27 € e un reddito dominicale di 1,20 €.</p> <p>Il terreno è intestato a *** DATO OSCURATO ***.</p>
Foglio 4 - Particella 1205	<p>1205 - Prato di coltivazione a qualità</p> <p>Area di 263 mq. (263/1000) della categoria 1200/1, della classe 1, con un reddito agrario di 1,29 € e un reddito dominicale di 1,22 €.</p> <p>Il terreno è intestato a *** DATO OSCURATO ***.</p>



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono morbegno). 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: non presenti .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

peissimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non presente in quanto i fabbricati sono privi di caratteristiche per il rilascio del certificato di attestazione energetica.

Fabbricato in fase di costruzione di cui è stato realizzato solo parte delle strutture, privo di impianti, finiture interne ed esterne, serramenti interni ed esterni, cappotto termoisolante e qualsiasi elemento non strutturale.

Sono assenti sistemazioni esterne e l'accesso del cantiere non è stato possibile per mancanza di ogni protezione e sicurezza.

sistemazioni esterne non eseguite con vegetazione spontanea cresciuta per lo stato di abbandono.



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:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

lotto di terreno edificabile superficie mq. 1.973 x €mq. 90,00 =..... €177.000,00
 fabbricati in corso di costruzione in cattivo stato di manutenzione:
 piano interrato: mq. 650 x €mq. 180,00 =€117.000,00
 corpo A villette bifamiliari piano terra e primo: mq.200 x €mq. 240,00 = €48.000,00
 corpo B villetta unimiliari piano terra : mq.120 x €mq. 240,00..... = €28.800,00
 corpo C fabbricato non completato senza tetto: mq.95 x €mq. 120,00 = €11.400,00
 totale valore beni oggetto di perizia.....€382.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **382.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 382.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 382.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione si è valutato il lotto di terreno edificabile e il valore aggiuntivo dei fabbricati

secondo il criterio del costo di costruzione, insistenti sul lotto nello stato attuale di ultimazione e di scarsa manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cino, agenzie: morbegno, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

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	0,00	0,00	382.200,00	382.200,00
				382.200,00 €	382.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i terreni non sono vendibili separatamente in più lotti essendo edificati con immobili insistenti su varie porzioni indistinte.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 357.200,00**

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: **€ 357.200,00**

data 21/06/2023

il tecnico incaricato
Mario Scala