



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Carlo Melazzini

CF:MLZCRL71A16I829C

con studio in COLORINA (SO) VIA ROMA, 268

telefono: 3387464245

email: info@studiomelazzini.it

PEC: carlo.melazzini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CASPOGGIO Località Prabello Snc, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio costruito in epoca remota, in cattivo stato di conservazione. L'immobile è inagibile, la struttura presenta segni di cedimento, parte del tetto e dei solai inteni in legno sono parzialmente crollati, serramenti e finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 568 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Località Prabello snc, piano: S1-T-1, intestato

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/07/2016 a firma di Tribunale di Prato ai nn. 6535 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Sondrio ai nn. 8592/6877, a favore di [REDACTED] contro

La formalità è riferita solamente a Caspoggio foglio 8 particella 533 sub. 1 e 2, particella 568

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 131/2023 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Sondrio ai nn. 4596/3849, a favore di [REDACTED] contro
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Caspoggio foglio 8 particella 533 sub. 1 e 2, particella 568

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:

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda al certificato notarile allegato alla procedura redatto dal notaio Giulia Barbagallo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. L'immobile può essere recuperato come previsto Nelle Norme Tecniche d'Attuazione ai sensi dell'art. 39 comma 2 delle stesse.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Attualmente l'immobile non è agibile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Attualmente l'immobile non è agibile

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASPOGGIO LOCALITÀ PRABELLO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CASPOGGIO Località Prabello Snc, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio costruito in epoca remota, in cattivo stato di conservazione. L'immobile è inagibile, la struttura presenta segni di cedimento, parte del tetto e dei solai inteni in legno sono parzialmente crollati, serramenti e finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 568 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Località Prabello snc, piano: S1-T-1, intestato a ..

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio costruito in epoca remota, in cattivo stato di conservazione. L'immobile è inagibile, la struttura presenta segni di cedimento, parte del tetto e dei solai inteni in legno sono parzialmente crollati, serramenti e finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Piode scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: A falde costruita in Legno scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: legno scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in Pietrame e malta scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Superficie catastale	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Annuncio web (09/10/2023)

Valore minimo: 30.000,00

Valore massimo: 30.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Prabello

Annuncio Web (09/10/2023)

Valore minimo: 30.000,00

Valore massimo: 30.000,00



Note: Rustico -casale in vendita località Prabello

Annuncio Web (09/10/2023)

Valore minimo: 35.000,00

Valore massimo: 35.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Sant'Antonio

Annuncio Web (09/10/2023)

Valore minimo: 25.000,00

Valore massimo: 25.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Sant'Antonio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del prezzo di mercato si è utilizzato il metodo di comparazione avendo trovato annunci immobiliari di fabbricati simili in vendita nelle zone limitrofe. Attualmente l'immobile non è agibile e necessita di una ristrutturazione pesante, come tutti gli annunci reperiti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Unione Comuni Lombarda della Valmalenco, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	52,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €



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: €. 30.000,00

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: €. 30.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Sedime di fabbricato** a CASPOGGIO Località Prabello Snc, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Sedime di fabbricato completamente crollato.

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

- foglio 8 particella 533 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 40 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Località Prabello, piano: T-1, intestato a
- foglio 8 particella 533 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.500,00
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/07/2016 a firma di Tribunale di Prato ai nn. 6535 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a Sondrio ai nn. 8592/6877, a favore di [REDACTED] contro

La formalità è riferita solamente a Caspoggio foglio 8 particella 533 sub. 1 e 2, particella 568

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 131/2023 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Sondrio ai nn. 4596/3849, a favore di [REDACTED] contro
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Caspoggio foglio 8 particella 533 sub. 1 e 2, particella 568

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:

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata dei passaggi di proprietà nel ventennio si rimanda al certificato notarile allegato alla procedura redatto dal notaio Giulia Barbagallo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile può essere recuperato come previsto Nelle Norme Tecniche d'Attuazione ai sensi dell'art. 39 comma 3



e 4 delle stesse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Attualmente l'immobile non è agibile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è completamente demolito
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

L'immobile è completamente demolito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASPOGGIO LOCALITÀ PRABELLO SNC

SEDIME DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

Sedime di fabbricato a CASPOGGIO Località Prabello Snc, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Sedime di fabbricato completamente crollato.

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

- foglio 8 particella 533 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 40 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Località Prabello, piano: T-1, intestato a
- foglio 8 particella 533 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 18 mq, rendita 23,24 Euro, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sedime di fabbricato completamente crollato.

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
Superficie sedime	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Annuncio web (09/10/2023)

Valore minimo: 30.000,00

Valore massimo: 30.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Prabello



Annuncio Web (09/10/2023)

Valore minimo: 30.000,00

Valore massimo: 30.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Prabello

Annuncio Web (09/10/2023)

Valore minimo: 35.000,00

Valore massimo: 35.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Sant'Antonio

Annuncio Web (09/10/2023)

Valore minimo: 25.000,00

Valore massimo: 25.000,00

Note: Rustico -casale in vendita località Sant'Antonio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stato possibile recuperare annunci di immobili simili a quelli oggetto di perizia si è preso come riferimento immobili che possono essere recuperati con interventi edilizi simili. Siccome il PGT vigente prevede la possibilità di recuperare l'intero immobile, anche se completamente crollato mediante "ristrutturazione edilizia con ricostruzione basata su forma certa" ai sensi dell'art. 39 comma 4 si reputa che il valore debba essere comunque considerato simile a quelli presi come riferimento senza applicare decurtamenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del prezzo di mercato si è utilizzato il metodo di comparazione, ma non avendo trovato immobili simili ho utilizzato il prezzo di alcuni rustici in vendita nella zona, non agibili che possono essere recuperati solo con una ristrutturazione pesante. Non ho apportato detrazioni poichè attualmente il PRG vigente prevede la possibilità di recuperare integralmente la volumetria mediante ristrutturazione edilizia basata su forma certa essendo ben evidente il sedime in loco il tutto ai sensi dell'art. 39 comma 4 delle NTA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Unione Comuni Lombarda della Valmalenco, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

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	Sedime di fabbricato	38,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.500,00**

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: **€. 29.500,00**

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
Carlo Melazzini

