



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 153/2019

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.sa Francesca Palladini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Erio Della Nave**

CF: DLLREI78L18F712D

con studio in MORBEGNO (SO) VIA F. NINGUARDA, 29

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

# LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a GEROLA ALTA, frazione Ravizze, della superficie commerciale di **448,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da terreni agricoli e una porzione di fabbricato rurale con annessa porzione di area rurale.

In sede di sopralluogo si è appurato che i terreni agricoli risultano essere coltivati a bosco con piante ad alto fusto mentre, la porzione di fabbricato rurale è caratterizzata da una struttura portante in parte in pietra e in parte in travi di legno con copertura in lamiera. Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 338, 420, strada comunale e mappale 421
- foglio 1 particella 47 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porz di FR, superficie 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 426, 427, 434, 423, 422 e 428
- foglio 1 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale , superficie 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 47, 423, 425 e 428  
corte unita al num 47 sub 1 del foglio 1
- foglio 1 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 60, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 426, 47, 422, 423, 50 e strada comunale

Presenta una forma Irregolare, un'orografia MontanaIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>448,00 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:	€. 2.870,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.870,78
Data della valutazione:	26/02/2024

### 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 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.

Importo capitale: € 23.473,31

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

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione contro l'eredità, trascritta il 22/09/1979 a Sondrio ai nn. 7301/6296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Atto Giudiziario, stipulata il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, trascritta il 27/10/1994 ai nn. 8935/7360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza di approvazione del progetto di divisione

Domanda Giudiziale, stipulata il 04/10/2008 a firma di Tribunale di Sondrio , trascritta il 02/12/2008 ai nn. 14242/11386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore anche dei seguenti soggetto: Colli Primo, Colli Luigi Mario, Colli Angela, Colli Adriano, Colli Eugenio, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Ezia, Acquistapace Carlo, Acquistapace Giuseppina, Dego Deborah, Dego Anallisa

Atto notarile pubblico, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

## 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Sentenza (dal 28/05/1994 fino al 26/05/2004), con atto stipulato il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, registrato il 24/08/1994 a Sondrio ai nn. 1019

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la porzione di fabbricato rurale identificata sul mappale 47 è stata edificata in data antecedente il 1° settembre 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.12 del 27/06/2014, l'immobile ricade in zona A3 - Edifici Rurali Sparsi. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 20 IL SISTEMA INSEDIATIVO 20.1- A3 – AGGLOMERATI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI RURALI SPARSI Definizione: Il Piano delle Regole individua sul territorio, con apposita campitura ed apposito simbolo a stella, gli agglomerati degli edifici di antica formazione e gli edifici rurali sparsi esistenti alla data di approvazione del PGT, che versano in stato di conservazione mediocre e non più utilizzati per usi agricoli. Sono altresì individuati nella zona omogenea “A3” gli edifici diruti al fine di poterne prevedere la ricostruzione nel limite della sagoma misurabile e presumibile. Questi edifici per lo più rurali sono riconosciuti di particolare importanza come manufatti e testimonianze storiche per il costruito territoriale di tipo rurale. Essi costituiscono un elemento storico del territorio da conservare quale parte integrante del paesaggio-ambiente naturale e con valenza di presidio del territorio stesso. Obiettivi: Il Piano delle Regole si prefigge per questi particolari manufatti di testimonianza storica del “costruito territoriale rurale”, l'obiettivo specifico di facilitarne il recupero, l'uso ed il riuso anche non rurale purché siano mantenute le caratteristiche tipologico-costruttive originarie. Le prescrizioni tipologiche-costruttive e la disciplina specifica sulle modalità di esecuzione degli interventi edilizi ammessi, sono le stesse previste per gli ambiti di cui alla zona A2 Nuclei di Antica Formazione di cui alle specifiche norme tecniche di attuazione tavola PdR.08 “Norme Tecniche di Attuazione per i nuclei di antica formazione – gli agglomerati ed edifici rurali sparsi”. Destinazioni d'uso: Destinazione principale: residenza stagionale/temporanea , depositi/magazzini rurali a servizio dei fondi ed attività agricole. Destinazioni non ammesse: Tutte le altre. Indici e parametri urbanistici: Gli incrementi volumetrici, di sedime e di altezza contenuti nei sotto riportati parametri edilizi NON SONO APPLICABILI ai fabbricati che dopo la data del 28 ottobre 1999, siano già stati oggetto di intervento edilizio di cambio d'uso con incremento volumetrico/planimetrico. L'incremento volumetrico in ampliamento planimetrico nonché il sedime da occupare per le costruzioni accessorie ad uso autorimessa e minori accessorie può interessare anche ambiti urbanistici diversi dall'area A3. Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria: preesistente con la possibilità di un incremento una tantum della volumetria esistente pari al 20% sia per l'adeguamento igienico-sanitario che per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005. Rc-Rapporto di copertura: preesistente con la possibilità di un incremento una tantum della superficie esistente pari al 20% sia per l'adeguamento igienico-sanitario che per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005 H max – Altezza massima: preesistente con la deroga per un innalzamento nella misura massima del \*20% esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005. H media – Altezza media: preesistente con la deroga per un innalzamento nella misura massima del + 20% esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005. Ds-Distanza dalle strade: preesistente, per gli ampliamenti 5,00. Dc-Distanza dai confini: Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile; Per gli ampliamenti: mt. 5,00; De-Distanza dagli edifici: Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile; Per gli ampliamenti: mt. 10,00; Prescrizioni particolari: Costruzioni accessorie ad uso autorimessa e costruzioni minori accessorie: ammesse. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti: ammesso. Il titolo è riferito solamente al foglio 1 mappale 47 subalterno 1

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.12 del 27/06/2014, l'immobile ricade in zona E3 - Aree agricole dei prati maggenghi e pascoli. Norme tecniche di attuazione ed indici: 22.6 – E3 – AREE AGRICOLE dei PRATI , DEI MAGGENGHI E DEI PASCOLI Definizione: Il Piano delle Regole individua come ambito agricolo dei prati, dei



maggenghi e dei pascoli, tutti gli ambiti territoriali privi di vegetazione a bosco, posti esternamente al sistema insediativo ed ubicati sui versanti montani. Interventi di nuova costruzione: Strutture produttive ed attrezzature Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria: nessuna verifica (art. 59 comma 4 della LR 12/2005); Rc-Rapporto di copertura: - riferita al lotto dell'insediamento: mq 4 di SLP ogni 10mq di superficie del lotto; - riferita alla superficie aziendale: mq 1 di SLP ogni 10 mq. di Superficie aziendale; . Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis. Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis. H max – Altezza massima: 7,50. H media – Altezza media: 6,50. Ds-Distanza dalle strade: mt. 5,00. Dc-Distanza dai confini: mt. 7,50. De-Distanza dagli edifici non di proprietà: mt. 20.00. D-zo:Distanza dalle zone di PGT diverse da quelle agricole: La costruzione di ricoveri per l'allevamento estensivo è consentito nel rispetto delle seguenti distanze di cui all'art. 3.14.5 del Regolamento Locale d'igiene Tipo: ? bovini, equini, ovini, caprini, animali da pelliccia m. 50; ? suini, vitelli a carne bianca, avicoli, cunicoli m. 100; -Abitazioni Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 0,01 per mq, per un massimo di 500mc sui terreni a bosco ed a pascolo; mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli. Rc-Rapporto di copertura: 1 mq di Sc ogni 4 mq di Sf. Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, l'indice di utilizzazione fondiario ed il rapporto di copertura è incrementato del 20%; LR 12/2005 art.59 comma 4bis. Sd- Superficie drenante: 30% H max – Altezza massima: 7,50. H media – Altezza media: 6,50. Ds-Distanza dalle strade: preesistente o mt. 5,00. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti. Dc-Distanza dai confini: mt. 5,00. De-Distanza dagli edifici: mt. 10.00. La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario. La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica - classe 3. Il titolo è riferito solamente al 100% della superficie totale dei mappali 47, 428 e 422; 97% della superficie totale del mappale 46

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica - classe 4. Il titolo è riferito solamente al 3% della superficie totale del mappale 49

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN GEROLA ALTA, FRAZIONE RAVIZZE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a GEROLA ALTA, frazione Ravizze, della superficie commerciale di **448,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da terreni agricoli e una porzione di fabbricato rurale con annessa porzione di area rurale.

In sede di sopralluogo si è appurato che i terreni agricoli risultano essere coltivati a bosco con piante ad alto fusto mentre, la porzione di fabbricato rurale è caratterizzata da una struttura portante in parte in pietra e in parte in travi di legno con copertura in lamiera. Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 338, 420, strada comunale e mappale 421
- foglio 1 particella 47 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porz di FR, superficie 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 426, 427, 434, 423, 422 e 428
- foglio 1 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale , superficie 8, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 47, 423, 425 e 428  
corte unita al num 47 sub 1 del foglio 1
- foglio 1 particella 428 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 60, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 426, 47, 422, 423, 50 e strada comunale

Presenta una forma Irregolare, un'orografia MontanaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Mappale 46: prato di 380 mq;
- Mappale 47 subalterno 1: porzione di fabbricato rurale ;
- Mappale 422: area rurale di 8 mq;



- Mappale 428: prato di 60 mq.

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
Prato (mapp.46)	380,00	x	100 %	=	380,00
Porzione di fabbricato rurale (mapp.47 sub.1)	0,00	x	100 %	=	0,00
Area rurale (mapp.422)	8,00	x	100 %	=	8,00
Prato (mapp.428)	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>448,00</b>				<b>448,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato il bene, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, il valore è stato attribuito in funzione del valore agricolo medio (VAM) per la regione agraria n. 6 della provincia di Sondrio .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 448,00 x 8,01 = **3.588,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.588,48**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.870,78**

## 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 Gerola Alta

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	448,00	0,00	3.588,48	2.870,78
				<b>3.588,48 €</b>	<b>2.870,78 €</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: **€. 2.870,78****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: **€. 2.870,78**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a COSIO VALTELLINO Via Gere, della superficie commerciale di **790,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'appezzamento di terreno è libero e coltivato a prato per fieno.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 790, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 3,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.283, 291, 284 e via Gere

Presenta una forma Trapezoidale, una tessitura prevalente pratoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>790,00 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>€. 5.062,32</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.062,32</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2024</b>

### 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 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.

Importo capitale: € 23.473,31

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto notarile, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

trascrizione contro l'eredità, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Nota di trascrizione, stipulata il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, trascritta il 27/10/1994 ai nn. 8935/7360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza di approvazione del progetto di divisione

Domanda giudiziale, stipulata il 04/10/2008 a firma di tribunale di Sondrio , trascritta il 02/12/2008 a Sondrio ai nn. 14242/11386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Luigi Mario, Colli Angela, Colli Adriano, Colli Eugenio, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Ezia, Acquistapace Carlo, Acquistapace Giuseppina, Dego Deborah, Dego Annalisa,



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufrutto parziale fino al 26/05/2005 ( fino al 26/05/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Sentenza (dal 28/05/1994 fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, registrato il 24/08/1994 a Sondrio ai nn. 1019

**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 C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona AGF - Ambiti agricoli di fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree AGF: ambiti agricoli del fondovalle  
 Descrizione: Sono gli ambiti destinati all'agricoltura dal PdR che occupano la pianura di fondovalle a sud del nuovo tracciato della SS38 dello Stelvio e con l'esclusione dell'Ambito agricolo del Bitto. Costituiscono le aree del territorio comunale ove si verificano le maggiori competizioni tra usi del suolo (agricoli-insediativi) anche grazie alla presenza di attività agricole imprenditoriali di una certa consistenza e resistività. Tali ambiti contribuiscono a generare diritti volumetrici agricoli secondo quanto previsto dall'art. 59 della LR 12/2005 s.m.i. e sono edificabili a tali fini secondo le limitazioni che seguono. Destinazioni d'uso: Vocazione funzionale Agricola Destinazioni compatibili (le destinazioni non selezionate non sono ammesse) Residenziale R.Mer (1) Agricola A.Res, A.Ser, A.All, A.Col (1) Esclusivamente per i casi in cui sia comprovato che la SLP o i volumi non siano più funzionali all'uso agricolo Interventi: All'interno degli Ambiti agricoli del Fondovalle, nel rispetto delle "Disposizioni generali" del presente Capo, sono ammesse le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 s.m.i.: a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione



straordinaria c) Restauro o risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia e) Nuova costruzione E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori nei termini di cui alle presenti NTA. I consorzi di bonifica e/o gli enti e le aziende che si occupano della loro gestione, devono garantire la pulizia dei fossi e dei canali. Compatibilmente con le norme vigenti in materia e con le condizioni e verifiche di rischio idraulico, è sempre possibile aprire nuovi fossi e canali per la bonifica agraria..  
Superficie => 681.65 m2 pari al 86.29% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Str - Aree ed attrezzature per la mobilità - Strade in previsione. Superficie => 108.28 m2 pari al 13.71% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche. Superficie => 790.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Distanze di rispetto da strade extraurbane esistenti e in previsione. Superficie => 448.81 m2 pari al 56.81% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 4f. Superficie => 100.11 m2 pari al 12.67% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 3c. Superficie => 689.89 m2 pari al 87.33% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Area di inondazione per piena catastrofica - Fascia fluviale PAI C. Superficie => 790.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto del reticolo idrico minore. Superficie => 100.11 m2 pari al 12.67% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Varchi inedificabili. Superficie => 34.21 m2 pari al 4.33% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli strategici. Superficie => 34.21 m2 pari al 4.33% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Frazione di riferimento Cosio. Superficie => 790.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA GERE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a COSIO VALTELLINO Via Gere, della superficie commerciale di **790,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'appezzamento di terreno è libero e coltivato a prato per fieno.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 790, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 3,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.283, 291, 284 e via Gere

Presenta una forma Trapezoidale, una tessitura prevalente pratoIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Mappale 1: prato di 790 mq.

### 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
Prato	790,00	x	100 %	=	790,00



<b>Totale:</b>	<b>790,00</b>	<b>790,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato il bene, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, il valore è stato attribuito in funzione del valore agricolo medio (VAM) per la regione agraria n. 6 della provincia di Sondrio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 790,00 x 8,01 = **6.327,90**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.327,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.062,32**

**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 Cosio Valtellino

## 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	790,00	0,00	6.327,90	5.062,32
				<b>6.327,90 €</b>	<b>5.062,32 €</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: €. 5.062,32

**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: €. 5.062,32



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a COSIO VALTELLINO, della superficie commerciale di **594,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'appezzamento di terreno è libero e coltivato a prato per fieno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 594, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 2,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/07/2013 protocollo n. SO0052995 (ex. mappale 122)  
Coerenze: mappale 407, mappale 415, mappale 401, mappale 254

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente seminativoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>594,00 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>€. 3.806,35</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.806,35</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2024</b>

### 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 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.

Importo capitale: € 23.473,31

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

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Atto notarile, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Nota di trascrizione, trascritta il 22/09/1981 a Sondrio ai nn. 7286/6375, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione contro l'eredità

Nota di trascrizione, stipulata il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, trascritta il 27/10/1994 ai nn. 8935/7360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza di approvazione del progetto di divisione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Sentenza (dal 28/05/1994 fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, registrato il 24/08/1994 a Sondrio ai nn. 1019

## 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 C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona AGF - Ambiti agricoli di fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree AGF: ambiti agricoli del fondovalle  
Descrizione: Sono gli ambiti destinati all'agricoltura dal PdR che occupano la pianura di fondovalle a sud del nuovo tracciato della SS38 dello Stelvio e con l'esclusione dell'Ambito agricolo del Bitto. Costituiscono le aree del territorio comunale ove si verificano le maggiori competizioni tra usi del suolo (agricoli-insediativi) anche grazie alla presenza di attività agricole imprenditoriali di una certa consistenza e resistività. Tali ambiti contribuiscono a generare diritti volumetrici agricoli secondo quanto previsto dall'art. 59 della LR 12/2005 s.m.i. e sono edificabili a tali fini secondo le limitazioni che seguono. Destinazioni d'uso: Vocazione funzionale Agricola Destinazioni compatibili (le destinazioni non selezionate non sono ammesse) Residenziale R.Mer (1) Agricola A.Res, A.Ser, A.All, A.Col (1) Esclusivamente per i casi in cui sia comprovato che la SLP o i volumi non siano più funzionali all'uso agricolo Interventi: All'interno degli Ambiti agricoli del Fondovalle, nel rispetto delle "Disposizioni generali" del presente Capo, sono ammesse le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 s.m.i.: a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro o risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia e) Nuova costruzione E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori nei termini di cui alle presenti NTA. I consorzi di bonifica e/o gli enti e le aziende che si occupano della loro gestione, devono garantire la pulizia dei fossi e dei canali. Compatibilmente con le norme vigenti in materia e con le condizioni e verifiche di rischio idraulico, è sempre possibile aprire nuovi fossi e canali per la bonifica agraria.. Superficie => 594.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e



successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Distanza di rispetto ferroviario. Superficie => 594.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Corridoio di salvaguardia della SS38 dello Stelvio. Superficie => 594.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Distanze di rispetto da strade extraurbane esistenti e in previsione. Superficie => 310.84 m2 pari al 52.33% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 3b. Superficie => 594.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Area di inondazione per piena catastrofica - Fascia fluviale PAI C. Superficie => 74.49 m2 pari al 12.54% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fascia di esondazione - Fascia fluviale PAI B. Superficie => 519.51 m2 pari al 87.46% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Varchi inedificabili. Superficie => 594.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli strategici. Superficie => 594.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Frazione di riferimento Cosio. Superficie => 158.06 m2 pari al 26.61% della sup.totale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSIO VALTELLINO



**TERRENO AGRICOLO****DI CUI AL PUNTO A**

**terreno agricolo** a COSIO VALTELLINO, della superficie commerciale di **594,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'appezzamento di terreno è libero e coltivato a prato per fieno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 399 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2, superficie 594, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 2,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/07/2013 protocollo n. SO0052995 (ex. mappale 122)  
Coerenze: mappale 407, mappale 415, mappale 401, mappale 254

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente seminativoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Mappale 399: seminativo di 594 mq.

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
Seminativo	594,00	x	100 %	=	594,00
<b>Totale:</b>	<b>594,00</b>				<b>594,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato il bene, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, il valore è stato attribuito in funzione del valore agricolo medio (VAM) per la regione agraria n. 6 della provincia di Sondrio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 594,00 x 8,01 = **4.757,94**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.757,94**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.806,35**

**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 Cosio Valtellino

## 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	594,00	0,00	4.757,94	3.806,35
				<b>4.757,94 €</b>	<b>3.806,35 €</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: **€. 3.806,35**

**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 **€. 0,00**



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>€. 3.806,35</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a COSIO VALTELLINO Località Voltada, della superficie commerciale di **3.100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da terreni agricoli e una porzione di fabbricato rurale.

In sede di sopralluogo si è appurato che i terreni agricoli risultano essere coltivati a bosco con piante ad alto fusto mentre, la porzione di fabbricato rurale è caratterizzata da una struttura portante in pietra con solaio e copertura in legno (attualmente sono presenti solo delle assi di legno in quanto risulta essere quasi completamente crollato, sulla copertura sono presenti anche alcune piode). Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 1, superficie 1320, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada provinciale, mappale 242, mappale 245, mappale 53, mappale 243, sentiero, mappale 51
- foglio 37 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Rurale, superficie 20, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 245, mappale 243 e mappale 52
- foglio 37 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 3, superficie 1760, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 37, mappale 206, sentiero, strada provinciale, mappale 38

Presenta una forma irregolare, un'orografia montana, una tessitura prevalente boschivaIl terreno

**B** Fabbricato Diruto a COSIO VALTELLINO Località Voltada, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da due fabbricati diruto.

In sede di sopralluogo si è appurato che i fabbricati diruto sono caratterizzati da una struttura portante in pietra con solaio e copertura in legno (attualmente sono presenti solo delle assi di legno in quanto risulta essere quasi completamente crollato, sulla copertura sono presenti anche alcune piode). Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.



## Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Diruto, superficie 74, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 52, mappale 242, mappale 244, mappale 243 e mappale 53
- foglio 37 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Diruto, superficie 10, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 242 e sentiero

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.184,00 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>€. 3.068,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.068,80</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2024</b>

## 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 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.



Importo capitale: € 23.473,31

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Nota di trascrizione, stipulata il 04/10/2008 a firma di tribunale di Sondrio , trascritta il 02/12/2008 a Sondrio ai nn. 14242/11386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Luigi Mario, Colli Angela, Colli Adriano, Colli Eugenio, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Ezia, Acquistapace Carlo, Acquistapace Giuseppina, Dego Deborah, Dego Annalisa,

Nota di trascrizione, trascritta il 22/09/1979 a Sondrio ai nn. 7301/6296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione contro l'eredità.

La formalità è riferita solamente a foglio 37 mappali 52, 53 e 241

Nota di trascrizione, trascritta il 22/09/1981 a Sondrio ai nn. 7286/6375, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Trascrizione contro l'eredità.

La formalità è riferita solamente a foglio 37 mappali 245 e 246

Nota di trascrizione, stipulata il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, trascritta il 27/10/1994 ai nn. 8935/7360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza di approvazione del progetto di divisione

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, stipulata il 11/06/2003 a firma di Rapella Paolo ai nn. 55608 di repertorio, trascritta il 20/06/2003 a Sondrio ai nn. 7973/6448, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a foglio 37 mappali 52 e 53.

Diritto di servitù di passo pedonale e carraio

Atto notarile, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>



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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 52, 53 e 241

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufruttuario parziale.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 52, 53 e 241

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di comproprietà, con atto stipulato il 05/07/1989 a firma di Rapella Paolo ai nn. 6574 di repertorio, registrato il 24/07/1989 a Morbegno ai nn. 453.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Comproprietario, con atto stipulato il 05/07/1989 a firma di Rapella Paolo ai nn. 6574 di repertorio, registrato il 24/07/1989 a Morbegno ai nn. 453.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 usufrutto e 250/1000 proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 52, 53 e 241

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto e 500/1000 proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 52, 53 e 241

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/2015), registrato il 17/09/2015 a Morbegno ai nn. 550/9990.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246.

Successione di Zugnoni Erminia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/2015), registrato il 17/09/2015 a Morbegno ai nn. 550/9990.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246.

Successione di Zugnoni Erminia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9 proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/2015), registrato il 17/09/2015 a Morbegno ai nn. 550/9990.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 mappali 245 e 246.

Successione di Zugnoni Erminia

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

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato rurale identificato sul mappale 53 e, i fabbricati diruti censiti ai mappali 245 e 246 sono stati edificati in data antecedente il 1° settembre 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona AGV - Ambiti agricoli di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree AGV: ambiti agricoli di versante Descrizione: Sono gli ambiti destinati all'agricoltura dal PdR che occupano il versante, le vallate orobiche e gli ambienti sommitali. Occupano le omonime macro unità di paesaggio del versante e delle sommità rispettivamente. Sono occupati per la gran parte dal bosco, pur essendovi numerose ed estese radure, per lo più maggenghi, alpeggi e praterie d'alta quota. Le parti sommitali del territorio comunale sono naturalmente libere dalla vegetazione. Tali ambiti contribuiscono a generare diritti volumetrici agricoli secondo quanto previsto dall'art. 59 della LR 12/2005 s.m.i. e sono edificabili a tali fini secondo le limitazioni che seguono. Destinazioni d'uso Residenziale: R.Mer (1) Agricola: A.Res, A.Ser, A.All, A.Col (1) Esclusivamente per i casi in cui sia comprovato che la SLP o i volumi non siano più funzionali all'uso agricolo. Interventi All'interno degli Ambiti agricoli del Versante, nel rispetto delle "Disposizioni generali" del presente Capo, sono ammesse le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 s.m.i.: a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro o risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia e) Nuova costruzione E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori nei termini di cui alle presenti NTA. I consorzi di bonifica e/o gli enti e le aziende che si occupano della loro gestione, devono garantire la pulizia dei fossi e dei canali. Compatibilmente con le norme vigenti in materia e con le condizioni e verifiche di rischio idraulico, è sempre possibile aprire nuovi fossi e canali per la bonifica agraria.

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Distanze di rispetto da strade extraurbane esistenti e in previsione. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 mappale 52, 241 e 246. Mapp.52: Superficie => 949.90 m2 pari al 71.96% della sup.totale mapp.241: Superficie => 537.00 m2 pari al 30.51% della sup.totale mapp.246: Superficie => 10.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 3a. Il titolo è riferito solamente al foglio 37 mappali 52, 53, 241 e 245. Mapp.52: Superficie => Superficie => 1320.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale mapp.53: Superficie => 20.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale mapp.241: Superficie => 854.95 m2 pari al 48.58% della sup.totale mapp.245: Superficie => 74.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 4f. Il titolo è riferito solamente al foglio 37 mappali 241 e 246. Mapp.241: Superficie => 905.06 m2 pari al 51.42% della sup.totale mapp.245: Superficie => 10.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Boschi non trasformabili



PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Aree coperte da boschi e foreste

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Aree soggette a vincolo idrogeologico

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto del reticolo idrico minore. Il titolo è riferito solamente al foglio 37 mappali 241 e 246. Mappale 241: Superficie => 905.06 m2 pari al 51.42% della sup.totale mappale 246: Superficie => 10.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSIO VALTELLINO LOCALITÀ VOLTADA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a COSIO VALTELLINO Località Voltada, della superficie commerciale di **3.100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da terreni agricoli e una porzione di fabbricato rurale.

In sede di sopralluogo si è appurato che i terreni agricoli risultano essere coltivati a bosco con piante ad alto fusto mentre, la porzione di fabbricato rurale è caratterizzata da una struttura portante in pietra con solaio e copertura in legno (attualmente sono presenti solo delle assi di legno in quanto risulta essere quasi completamente crollato, sulla copertura sono presenti anche alcune piode). Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:



- foglio 37 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 1, superficie 1320, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada provinciale, mappale 242, mappale 245, mappale 53, mappale 243, sentiero, mappale 51
- foglio 37 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Rurale, superficie 20, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 245, mappale 243 e mappale 52
- foglio 37 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 3, superficie 1760, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 37, mappale 206, sentiero, strada provinciale, mappale 38

Presenta una forma irregolare, un'orografia montana, una tessitura prevalente boschivaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, pignorata per la quota di solo 1/2, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Mappale 52: castagneto da frutto di 1.320 mq;
- Mappale 241: castagneto da frutto di 1.760 mq;
- Mappale 53: fabbricato rurale di 20 mq.

#### 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
Castagneto di Frutto (mapp.52)	1.320,00	x	100 %	=	1.320,00
Castagneto di Frutto (mapp.241)	1.760,00	x	100 %	=	1.760,00
Fabbricato rurale (mapp.53)	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>3.100,00</b>				<b>3.100,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato il bene, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, il valore è stato attribuito in funzione del valore agricolo medio (VAM) per la regione agraria n. 6 della provincia di Sondrio .



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.100,00 x 1,12 = **3.472,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.472,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.388,80**

## BENI IN COSIO VALTELLINO LOCALITÀ VOLTADA

**FABBRICATO DIRUTO**

## DI CUI AL PUNTO B

**Fabbricato Diruto** a COSIO VALTELLINO Località Voltada, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da due fabbricati diruto.

In sede di sopralluogo si è appurato che i fabbricati diruto sono caratterizzati da una struttura portante in pietra con solaio e copertura in legno (attualmente sono presenti solo delle assi di legno in quanto risulta essere quasi completamente crollato, sulla copertura sono presenti anche alcune piode). Lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è degradante e in completo stato di abbandono.

## Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Diruto, superficie 74, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 52, mappale 242, mappale 244, mappale 243 e mappale 53
- foglio 37 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Diruto, superficie 10, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 242 e sentiero

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, pignorata per la quota di solo 1/2, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Mappale 245: fabbricato diruto di 74 mq;
- Mappale 246: fabbricato diruto di 10 mq.

## 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
Fabbricato Diruto (mappale 245)	74,00	x	100 %	=	74,00
Fabbricato Diruto (mappale 246)	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>84,00</b>				<b>84,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 100,00 = **8.400,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.680,00**

## 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 Cosio Valtellino

### 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	3.100,00	0,00	3.472,00	1.388,80
B	Fabbricato Diruto	84,00	0,00	8.400,00	1.680,00
				<b>11.872,00 €</b>	<b>3.068,80 €</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: **€. 3.068,80**

**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: **€. 3.068,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 5

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

**A** **Abitazione di tipo popolare (EX - Mulino)** a COSIO VALTELLINO Via Gere 4, della superficie commerciale di **87,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da un unità residenziale a piano primo e seminterrato, un magazzino a piano terra, due aree rurali e un piccolo prato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista, copertura a falde in legno. L'unità residenziale presenta pavimento in listo di legno, serramenti in legno a vetro singolo con persiane.

Lo stato di manutenzione e conservazione appare mediocre.

L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 245 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: Via Gere, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali per due lati
- foglio 12 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Gere, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali per due lati
- foglio 12 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 366 e mappale 413, mappale 410 e mappale 408, mappale 245, via Gere
- foglio 12 particella 410 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 412, mappale 408 per due lati, mappale 409
- foglio 12 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 653, mappale 408, mappale 410, mappale 413

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**87,20 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:	€. 31.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.880,00
Data della valutazione:	26/02/2024

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nota di Trascrizione, stipulata il 24/11/1976 ai nn. 8446/7352 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione

Nota di Trascrizione, trascritta il 12/02/1990 a Sondrio ai nn. 1443/1189, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Vendita

Nota di Trascrizione, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO



\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Nota di trascrizione, stipulata il 27/07/2007 a firma di Rapella Paolo ai nn. 66406/16796 di repertorio, trascritta il 02/08/2007 a Sondrio ai nn. 10304/7940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Nota di trascrizione, stipulata il 04/10/2008 a firma di tribunale di Sondrio , trascritta il 02/12/2008 a Sondrio ai nn. 14242/11386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Luigi Mario, Colli Angela, Colli Adriano, Colli Eugenio, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Ezia, Acquistapace Carlo, Acquistapace Giuseppina, Dego Deborah, Dego Annalisa,

Domanda Giudiziale, stipulata il 04/10/2008 a firma di tribunale di Sondrio , trascritta il 02/12/2008 a Sondrio ai nn. 14243/11387, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Luigi Mario, Colli Angela, Colli Adriano, Colli Eugenio, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Ezia, Acquistapace Carlo, Acquistapace Giuseppina, Dego Deborah, Dego Annalisa,

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 1/1 fino al 26/05/2005, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 19/01/1990 a firma di Rapella Paolo ai nn. 9804 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/07/2007, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di Rapella Paolo ai nn. 66406 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufrutto per 1/1 fino al 27/07/2007, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 19/01/1990 a firma di Rapella Paolo ai nn. 9804 di repertorio



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Concessione N. **2178**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformare n. 2 finestre in porte ed a istituire un balcone sulla facciata principale, presentata il 09/05/1980 con il n. 2178 di protocollo

Richiesta integrazione alla pratica n. 3018 presentata il 09/05/1980 N. **8770**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di parere favorevole ma, soggetta ad integrazione documentale, presentata il 11/06/1980 con il n. 8770 di protocollo

Pratica edilizia N. **8733**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di recupero sottotetto, presentata il 30/08/2006 con il n. 9354 di protocollo.

Si precisa che con la presente lettera il comune ha espresso parere NEGATIVO.

Permesso di Costruire N. **11/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi e creazione vano seminterrato ad uso ripostiglio, presentata il 18/05/2007 con il n. 5092 di protocollo, rilasciata il 05/03/2008 con il n. 2566 di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori N. **11/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 03/04/2008 con il n. 564 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Perimetro del Centro edificato - Esistente

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Perimetro del Tessuto urbano consolidato

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Area stradale. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (Superficie => 5.01 m2 pari al 13.92% della sup.totale)

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona R2 - Tessuto residenziale a media densità. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (Superficie => 30.99 m2 pari al 86.08% della sup.totale), mappale 410 (Superficie => 6.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale), mappale 412 (Superficie => 20.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale)

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fascia di rispetto del reticolo idrico minore. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (Superficie => 7.73 m2 pari al 21.49% della sup.totale)

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Frazione di riferimento Cosio

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 2a. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (parte), mappale 410, mappale 412

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e



successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 4f. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (parte)

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 3d. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (parte)

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n.20 del 19/04/2011 e successiva variante n. 8 del 20/03/2017, l'immobile ricade in zona Fattibilità geologica di classe 3c. Il titolo è riferito solamente al mappale 409 (parte)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le opere relative al permesso di costruire n. 11/2008 non sono mai state eseguite, inoltre nel 2006 il comune aveva espresso parere **NEGATIVO** ai lavori di recupero sottotetto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che il balcone autorizzato e realizzato con pratica edilizia n.2178 del 09/05/1980 è stato attualmente rimosso

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA GERE 4

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (EX - MULINO)**

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione di tipo popolare (EX - Mulino)** a COSIO VALTELLINO Via Gere 4, della superficie commerciale di **87,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Gli immobili oggetti di valutazione nel presente lotto sono costituiti da un unità residenziale a piano primo e seminterrato, un magazzino a piano terra, due aree rurali e un piccolo prato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista, copertura a falde in legno. L'unità residenziale presenta pavimento in listo di legno, serramenti in legno a vetro singolo con persiane.

Lo stato di manutenzione e conservazione appare mediocre.



L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 245 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: Via Gere, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali per due lati
- foglio 12 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Gere, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Muri perimetrali, vano scala comune, muri perimetrali per due lati
- foglio 12 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 366 e mappale 413, mappale 410 e mappale 408, mappale 245, via Gere
- foglio 12 particella 410 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 412, mappale 408 per due lati, mappale 409
- foglio 12 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 653, mappale 408, mappale 410, mappale 413

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### 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, Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

- Mappale 245 subalterno 1: magazzino a piano terra avente altezza interna pari a ml 3,65;
- Mappale 245 subalterno 2: due camere a piano primo con altezza media pari a ml 2,80 e, a piano seminterrato due cantine con altezza pari a ml 2,90;
- Mappale 409: area rurale di 36 mq;
- Mappale 410: area rurale di 6 mq;
- Mappale 412: prato di 20 mq.

#### 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
Magazzino (245/1)	45,00	x	50 %	=	22,50
Residenziale (245/2)	45,00	x	100 %	=	45,00
Cantina (245/2)	45,00	x	30 %	=	13,50



Area rurale (409)	36,00	x	10 %	=	3,60
Area rurale (410)	6,00	x	10 %	=	0,60
Prato (420)	20,00	x	10 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>197,00</b>				<b>87,20</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,20 x 400,00 = **34.880,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.880,00**

**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 Cosio Valtellino

## 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	Abitazione di tipo popolare (EX - Mulino)	87,20	0,00	34.880,00	34.880,00
				<b>34.880,00 €</b>	<b>34.880,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.880,00**

**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: **€. 31.880,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 6

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

**A** negozio a COSIO VALTELLINO Via Stelvio 108, della superficie commerciale di **93,10** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un unità commerciale a piano terra e seminterrato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista con tamponature esterne in pietra a vista, copertura a falde in cemento con manto finale in tegole. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrate in alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 408 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 81 mq, rendita 752,99 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio n.108, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a piano terra subalterno 4, muri perimetrali e subalterno 1; a piano seminterrato subalterno 1, muri perimetrali e subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,10 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>€. 27.585,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.585,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.

Importo capitale: € 23.473,31

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

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Nota di Trascrizione, stipulata il 24/11/1976 ai nn. 8446/7352 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione

Nota di trascrizione, stipulata il 18/09/2000 a firma di Ufficio del registro ai nn. 307/2000 di repertorio, trascritta il 21/11/2002 a Sondrio ai nn. 16676/13987, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Certificato di denuncia di successione

Nota di trascrizione, stipulata il 24/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61212 di repertorio, trascritta il 30/05/2005 a Sondrio ai nn. 7123/5509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione

Nota di trascrizione, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Nota di trascrizione, stipulata il 27/07/2007 a firma di Rapella Paolo ai nn. 66406/16796 di repertorio, trascritta il 02/08/2007 a Sondrio ai nn. 10304/7940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO



\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2007), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di Rapella Paolo ai nn. 66406 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 2/9 fino al 24/05/2005, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 2/9 fino al 24/05/2005, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 3/9 fino al 24/05/2005, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 2/9 fino al 24/05/2005, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 1/2 fino al 26/05/2005, in forza di atto di divisione (dal 24/05/2005 fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 24/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61212 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/07/2007, in forza di atto di divisione (dal 24/05/2005 fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 24/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61212 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/07/2007, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufrutto per 1/2 fino al 27/07/2007, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2005 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di



Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosio Valtellino, non sono emerse pratiche edilizie relative al fabbricato in esame. L'immobile è stato originariamente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo si è rilevato che il locale di deposito a piano seminterrato è stato adibito ad uso ufficio.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzabile mediante pratica edilizia per cambio destinazione d'uso senza opere e relativa adeguamento catastale: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA STELVIO 108

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a COSIO VALTELLINO Via Stelvio 108, della superficie commerciale di **93,10** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un unità commerciale a piano terra e seminterrato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista con tamponature esterne in pietra a vista, copertura a falde in cemento con manto finale in tegole. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrate in alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 408 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 81 mq, rendita 752,99 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio n.108, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a piano terra subalterno 4, muri perimetrali e subalterno 1; a piano seminterrato subalterno 1, muri perimetrali e subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### 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, Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

- Mappale 408 subalterno 3: negozio con wc a piano terra e, locale di deposito a piano seminterrato.

#### 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
Negozio	82,00	x	100 %	=	82,00
Locale di Deposito	37,00	x	30 %	=	11,10
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>93,10</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,10 x 700,00 = **65.170,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 65.170,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 32.585,00</b>

**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 Cosio Valtellino

## 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	negozio	93,10	0,00	65.170,00	32.585,00
				<b>65.170,00 €</b>	<b>32.585,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.585,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.585,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 7

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

**A** terreno agricolo a TRAONA Via Stazione, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'appezzamento di terreno è libero e coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 133 (catasto terreni), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario mappali n. 60,151,134,132

Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.200,00 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>€. 7.689,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.689,60</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2024</b>

### 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 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.

Importo capitale: € 23.473,31

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: € 46.946,62.

Importo capitale: € 23.473,31

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

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Trascrizione contro l'eredità, trascritta il 22/09/1979 a Sondrio ai nn. 7301/6296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Atto Giudiziario, stipulata il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, trascritta il 27/10/1994 ai nn. 8935/7360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza di approvazione del progetto di divisione

Atto notarile pubblico, stipulata il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

## **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:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufrutto parziale fino al 26/05/2005 ( fino al 26/05/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Sentenza (dal 28/05/1994 fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 28/05/1994 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 2096 di repertorio, registrato il 24/08/1994 a Sondrio ai nn. 1019

## **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 Delibera del consìglio Comunale n. 14 del 14/07/2017, l'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola. Esse sono state individuate ai sensi del Titolo III NTA del P.T.C.P. Con apposita perimetrazione riportata in cartografia sono stati individuati gli ambiti agricoli strategici a mente della D.G.R. 19.09.08 n°. 8/8059 e degli artt. 43 e 48 pari norme provinciali con efficacia prescrittiva. Essi costituiscono altresì componenti della Rete Ecologica. Destinazioni Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 602 L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale. Parametri A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita: "Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 e` ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: a) 0,06



metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente come individuati e denominati "CB" con apposito retino in cartografia; c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di un lotto minimo suscettibile di edificazione non inferiore a mq. 5.000. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità." Nei compendi inclusi nel "Parco Agricolo" come delimitato da apposita perimetrazione in cartografia è vietata la realizzazione di edifici residenziali disgiunti dalla connessa costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive. L'altezza massima non deve essere maggiore di: · Residenza mt 7,50 o maggiore se esistente anche ai fini del recupero dei sottotetti · Attrezzatura mt 8,50 Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini, e fra edifici e la distanza minima dal ciglio stradale è regolata dall'art. 5 e 5bis delle presenti norme. Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite in cartografia, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente Regolamento d'Igiene tipo; comunque non inferiori a mt. 100. Analoga distanza deve intercorrere fra siffatti impianti esistenti e operativi e nuovi edifici connessi a zone residenziali previste dal P.G.T. Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse. Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene. I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare. obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto. Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti. Prescrizioni speciali È fatta salva l'efficacia della L.R. n° 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agrituristica". Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62 comma 1bis LR12/05 cit., al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente



naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno essere preferibilmente seminterrati di superficie non eccedente 10 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,20. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici. Ai sensi e per gli effetti del medesimo art. 62 sono ammessi gli interventi di recupero ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del P.G.T. possono essere ampliati "una tantum" entro il limite del 30% del volume esistente. Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta; in ogni caso anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 7,50, salvo maggiore se preesistente. Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica". Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento. La salvaguardia delle alberature "monumentali" è disciplinata dalla L. 04.01.2013 n°. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" e la gestione del bosco è regolata dalla L.R. 05.12.2008 n°. 31 cit. "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale". Nelle aree ricomprese nei compendi assoggettati a tutela sovraordinata come descritti nel precedente art. 23.2, gli interventi ammissibili sono determinati dai vincoli prescrittivi ivi dettati.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN TRAONA VIA STAZIONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TRAONA Via Stazione, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un lotto di terreno agricolo.

In sede di sopralluogo si è appurato che l'appezzamento di terreno è libero e coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 133 (catasto terreni), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario mappali n. 60,151,134,132

Presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Mappale 133: prato di 1200 mq.

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
prato	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
<b>Totale:</b>	<b>1.200,00</b>				<b>1.200,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato il bene, tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, il valore è stato attribuito in funzione del valore agricolo



medio (VAM) per la regione agraria n. 6 della provincia di Sondrio .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.200,00 x 8,01 = **9.612,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.612,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.689,60**

## 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 Traona

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	1.200,00	0,00	9.612,00	7.689,60
				<b>9.612,00 €</b>	<b>7.689,60 €</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: **€. 7.689,60**

### 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:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.689,60</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2019

## LOTTO 8

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

**A** appartamento a COSIO VALTELLINO Via Stelvio 108, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un'unità residenziale a piano terra con annessa cantina a piano interrato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista con tamponature esterne in pietra a vista, copertura a falde in cemento con manto finale in tegole. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno. Lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio 108, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: muri perimetrali e vano scale a piano terra: muri perimetrali, altra unità immobiliare, vano scale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,00 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>€. 44.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2024</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di usufruttuario

#### **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:*

usufrutto, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### *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 15/11/2027 a firma di Agenzia delle entrate-Riscossione ai nn. 386/10517 di repertorio, registrata il 16/11/2017 a Sondrio ai nn. 12120/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 Ruolo.

Importo ipoteca: 46.946,62.

Importo capitale: 23.473,31

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

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 23/01/2020 a Sondrio ai nn. 842/671, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa che la trascrizione è a favore anche dei seguenti soggetti: Colli Primo, Colli Adriano, Colli Maria, Colli Anna, Colli Chiara, Colli Marco, Colli Giovanni, Colli Lina, Acquistapace Franca, Acquistapace Carlo, Dego Deborah, Dego Annalisa, Succetti Fulvio, Succetti Saverio, Succetti Lucrezia, Colli Andrea, Colli Emilia, Colli Cesare, Giacomelli Dolores.

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Nota di trascrizione, stipulata il 24/11/1976 ai nn. 8446/7352 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da divisione

Nota di trascrizione, stipulata il 18/09/2000 a firma di Ufficio del registro ai nn. 307/2000 di repertorio, trascritta il 21/11/2002 a Sondrio ai nn. 16676/13987, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Certificato di denuncia di successione

Nota di trascrizione, stipulata il 24/05/2005 a firma di Paolo Rapella ai nn. 61212 di repertorio, trascritta il 30/05/2005 a Sondrio ai nn. 7123/5509, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione



Nota di trascrizione, stipulata il 26/05/2005 a firma di Paolo Rapella ai nn. 61232/13942 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 a Sondrio ai nn. 7254/5596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Nuda proprietà per 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Rapella Paolo ai nn. 61232 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufrutto per 1/1, in forza di Compravendita (dal 26/05/2005), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di Paolo Rapella ai nn. 61232 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà per 1/1, in forza di Denuncia di successione (dal 28/08/1985 fino al 18/03/2000), con atto stipulato il 28/08/1985 a firma di - ai nn. - di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di quota di proprietà di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 2/9, in forza di Denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 2/9, in forza di Denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 3/9, in forza di Denuncia di successione (dal 18/03/2000 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 18/03/2000 a firma di - ai nn. 307 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà per 1/1, in forza di Divisione (dal 24/05/2005 fino al 26/05/2005), con atto stipulato il 24/05/2005 a firma di Paolo Rapella ai nn. 61212 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosio Valtellino, non sono emerse pratiche edilizie relative al fabbricato in esame. L'immobile è stato originariamente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di balcone accessibile dalla cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Adeguamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- : €2.000,00

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

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

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA STELVIO 108

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COSIO VALTELLINO Via Stelvio 108, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile oggetto di valutazione nel presente lotto è costituito da un'unità residenziale a piano terra con annessa cantina a piano interrato.

In sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato in esame è stato edificato con struttura portante perimetrale mista con tamponature esterne in pietra a vista, copertura a falde in cemento con manto finale in tegole. Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno. Lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Stelvio 108, piano: S2-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: muri perimetrali e vano scale a piano terra: muri perimetrali, altra unità immobiliare, vano scale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### 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 e Sondrio). Il traffico nella zona è



locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:  
- Mappale 408, sub. 4: cantina a piano interrato; cucina, camera e bagno a piano terra.

## 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
Residenziale	56,00	x	100 %	=	56,00
Cantina	30,00	x	30 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>65,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 900,00 = **58.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.800,00**

## 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 Cosio Valtellino

## 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	appartamento	65,00	0,00	58.500,00	46.800,00
				<b>58.500,00 €</b>	<b>46.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.800,00**

#### 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: **€. 44.800,00**

data 26/02/2024

il tecnico incaricato  
Erio Della Nave

