



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA ESTORELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO CASTELLI

CF: CSTFNC71H13B049E

con studio in SONDALO (SO) VIA BERTACCHI, 15/A

telefono: 0342-801440

fax: 0342-800014

email: castellifrancesco71@tiscali.it

PEC: francesco.castelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2020

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

A **Porzione di fabbricato rurale** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri ricontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di stimata in ml. 3.00 media .Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR , superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo , piano: Primo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, strada a est, strada a sud e altra unità a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

A.1 albergo.

B **Porzione di fabbricato rurale** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri ricontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di stimata in ml. 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Terra, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, strada a est, strada a sud e altra unità a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

C **Porzione di fabbricato rurale** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]



Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri rcontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di stimata in ml. 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Primo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, altra unità est, strada a sud e mappale 64 ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

D **Porzione di fabbricato rurale** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri rcontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di Stimata in ml. 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 6 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Seminterrato, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, altra unità a est, strada a sue e mappale 64 a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.500,00



Data della valutazione:

24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 28/12/2000 a Sondrio ai nn. 13519/1557, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: Lire 250.000.000.

Importo capitale: Lire 125.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 23/09/2019 a Sondrio ai nn. 10590/1210, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione.

Trattasi di ipoteca di rinnovazione

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario, stipulata il 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 797 di repertorio, trascritta il 09/08/2013 a Sondrio ai nn. 8481/6915, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Atto Giudiziario, stipulata il 19/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Sondrio ai nn. 9494/7542, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione



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:

Debitore per la quota di 1/2 (dal 25/08/1983), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 59827 di repertorio, registrato il 08/09/1983 a Sondrio ai nn. 976, trascritto il 22/09/1983 a Sondrio ai nn. 7889/6727.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 65 Subalterno 4.

In visura compare ancora l'usufrutto della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 donata al nipote

Debitore per la quota di 1/2 (dal 09/08/1985), trascritto il 09/08/1985 a Sondrio ai nn. 6030/4954.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 65 Subalterno 4.

Successione in morte di [REDACTED]

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 20/04/1994), con atto stipulato il 20/04/1994 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 72807 di repertorio, trascritto il 06/05/1994 a Sondrio ai nn. 4015/3268.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 65 Subalterno 3

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 15/07/1994), con atto stipulato il 15/07/1994 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 103763 di repertorio, trascritto il 04/08/1994 a Sondrio ai nn. 6768/5503.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 65 Subalterno 6

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 30/11/1994), con atto stipulato il 30/11/1994 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 77243 di repertorio, trascritto il 15/12/1994 a Sondrio ai nn. 10354/8538.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 65 Subalterno 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato ante 1967 per il quale non sono più state richieste successive autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare nr. 7 del 26/06/2014 e Delibera Consigliare nr. 9 del 06/03/2018 per successiva variante, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: A1 - Centri e nuclei di antica formazione. Il titolo è riferito solamente al fabbricato oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni oggetto di esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I subalterni risultano ancora al catasto terreni

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni oggetto di esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni oggetto di esecuzione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- riunione usufrutto: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni oggetto di esecuzione.

Deve essere solamente riunito l'usufrutto presente nel subalterno 4

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono presenti impianti

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato rurale a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)



Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri ricongiunti per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di stimata in ml. 3.00 media .Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR , superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo , piano: Primo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, strada a est, strada a sud e altra unità a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto (subalterno 1) è ubicata al piano primo con accesso direttamente dalla strada comunale e si identifica con la metà dell'intero piano nella parte rivolta a est. Dal sopralluogo e dalla scheda catastale del subalterno 2 confinate si capisce che la destinazione d'uso era quella di fienile trattandosi di unico locale con altezza importante mediata di ml.3.00. Nessuno impianto risulta presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Fienile	18,70	x	100 %	=	18,70
Totale:	18,70				18,70



ACCESSORI:

albergo.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	18,70	x	300,00	=	5.610,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	300,00	=	0,00
					5.610,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.610,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.610,00

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO B

Porzione di fabbricato rurale a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri ricontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di stimata in ml. 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Terra, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, strada a est, strada a sud e altra unità a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il



traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto (subalterno 3) è ubicata al piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale e si identifica con la metà dell'intero piano nella parte rivolta a est. Dal sopralluogo si capisce che la destinazione d'uso era quella di un ripostiglio/deposito al servizio del fienile soprastante. Nessuno impianto risulta presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio/Deposito	18,70	x	100 %	=	18,70
Totale:	18,70				18,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,70 x 200,00 = **3.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.740,00**

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO C

Porzione di fabbricato rurale a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della



superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri ricongiunti per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di stimata in ml. 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Primo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, altra unità est, strada a sud e mappale 64 ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato
riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto (subalterno 4) è ubicata al piano terra con accesso direttamente dalla strada comunale e si identifica con la metà dell'intero piano nella parte rivolta a ovest. Dal sopralluogo si capisce che la destinazione d'uso era quella di un ripostiglio/deposito al servizio del fienile soprastante. Nessuno impianto risulta presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ripostiglio/Deposito	18,70	x	100 %	=	18,70



Totale:	18,70	18,70
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,70 x 200,00 = 3.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.740,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.740,00

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO D

Porzione di fabbricato rurale a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di 18,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 6 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 5 subalterni, di cui 4 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 04/12/2006 nr.103181. Altri ricontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averla perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato difficile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode viste le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di Stimata in ml. 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 65 sub. 6 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Seminterrato, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, altra unità a est, strada a sue e mappale 64 a ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto (subalterno 6) è ubicata al piano seminterrato con accesso direttamente dalla strada comunale e si identifica con la metà dell'intero piano nella parte rivolta a ovest. Dal sopralluogo si capisce che la destinazione d'uso era quella di una stalla al servizio del fabbricato ora identificata come cantina. Infatti nell'elaborato planimetrico viene indicata una scala di collegamento con il piano sovrastante interamente di proprietà dell'esecutato. Nessuno impianto risulta presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (ex stalla)	18,70	x	100 %	=	18,70
Totale:	18,70				18,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,70 x 100,00 = **1.870,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.870,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.870,00**

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

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	Porzione di fabbricato rurale	18,70	0,00	5.610,00	5.610,00
B	Porzione di fabbricato rurale	18,70	0,00	3.740,00	3.740,00
C	Porzione di fabbricato rurale	18,70	0,00	3.740,00	3.740,00
D	Porzione di fabbricato rurale	18,70	0,00	1.870,00	1.870,00
				14.960,00 €	14.960,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento	-260,00
	260,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.500,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Porzione di fabbricato rurale** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **92,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 3 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 2 subalterni, di cui 1 intestato all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati indivisi solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 11/04/2007 nr.81251. Altri riscontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averli perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato impossibile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode vista l'impossibilità di apertura e soprattutto per le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo (Sottotetto), ha un'altezza interna di stimata dall'esterno in ml. 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 78 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Terra-Primo-Secondo (Sottotetto), intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 63 e 79 a est, mappale 79 e 107 a sud e mappale 77 e 62 a ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 28/12/2000 a Sondrio ai nn. 13519/1557, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: Lire 250.000.000.

Importo capitale: Lire 125.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 23/09/2019 a Sondrio ai nn. 10590/1210, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione.

Trattasi di ipoteca di rinnovazione

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto Giudiziario, stipulata il 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 797 di repertorio, trascritta il 09/08/2013 a Sondrio ai nn. 8481/6915, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Atto Giudiziario, stipulata il 19/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Sondrio ai nn. 9494/7542, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

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:

Debitore per la quota di 1/2 (dal 25/08/1983), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 59827 di repertorio, registrato il 08/09/1983 a Sondrio ai nn. 976, trascritto il 22/09/1983 a Sondrio ai nn. 7889/6727.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 78 Subalterno 3.

In visura compare ancora l'usufrutto della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 donata al nipote

Debitore per la quota di 1/2 (dal 09/08/1985), trascritto il 09/08/1985 a Sondrio ai nn. 6030/4954.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 78 Subalterno 3.

Successione in morte di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato ante 1967 per il quale non sono più state richieste successive autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare nr. 7 del 26/06/2014 e Delibera Consigliare nr. 9 del 06/03/2018 per successiva variante, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: A1 - Centri e nuclei di antica formazione. Il titolo è riferito solamente al fabbricato oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterno oggetto di esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il subalterno risultano ancora al catasto terreni

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €1.000,00



Questa situazione è riferita solamente a subalterno oggetto di esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterno oggetto di esecuzione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterno oggetto di esecuzione.

Deve essere solamente riunito l'usufrutto presente

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono presenti impianti

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato rurale a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **92,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta al rustico diviso in 3 subalterni di cui solo uno, di proprietà di terzi, regolarmente accatastato e portato al catasto urbano. Gli altri 2 subalterni, di cui 1 intestato all'esecutato e uno di proprietà di terzi, risultano ancora al catasto terreni e vengono identificati indivisi solamente dall'elaborato planimetrico realizzato in data 11/04/2007 nr.81251. Altri riscontri per l'identificazione esatta dei subalterni non è stato possibile averli perchè l'esecutato non si è presentato il giorno del sopralluogo. L'intero fabbricato risulta in pessime condizioni di mantenimento, è stato impossibile anche l'ingresso non effettuato nemmeno in secondo sopralluogo con la presenza del custode vista l'impossibilità di apertura e soprattutto per le condizioni precarie della struttura (solai e copertura). L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967 e nessun altro intervento è stato effettuato ed è completamente privo di qualsiasi tipo di impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo (Sottotetto), ha un'altezza interna di stimata dall'esterno in ml. 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 78 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, piano: Terra-Primo-Secondo (Sottotetto), intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 63 e 79 a est, mappale 79 e 107 a sud e mappale 77 e 62 a



ovest

In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in oggetto è disposta su tre piani che vanno dal secondo (sottotetto) con accesso direttamente dalla strada comunale ad altri due piani inferiori primo e terra dove è difficile individuare anche gli ingressi. Si identifica con una superficie non ben distinta dal subalterno 1 di proprietà di terzi. Dall'elaborato planimetrico presente e dalla scheda catastale del subalterno 2 portato al catasto urbanonel 2007, si può intendere che la superficie riferita all'esecutato possa essere quella rivolta a nord e disposta sui tre piani in precedenza identificati. Dal sopralluogo si capisce che la destinazione d'uso era quella di un fabbricato agricolo a disposizione della campagna e che ora può essere identificato come ripostiglio/deposito. Nessuno impianto risulta presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ripostiglio/Deposito	92,90	x	100 %	=	92,90
Totale:	92,90				92,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la non possibilità di accesso al fabbricato e vista l'impossibilità di identificare esattamente il subalterno di proprietà dell'esecutato si è valutato di procedere alla determinazione di una superficie stimata lorda indivisa tra i due subalterni ancora al catasto terreni attraverso una misurazione stimata



sul posto dall'esterno e dalle misure ricavate dall'elaborato planimetrico e dalla scheda catastale del subalterno 2. Ne è uscita una misurazione lorda di mq. totali pari a 185,80 suddivisi sui tre piani di cui mq. 92,90 di proprietà dell'esecutato. Per avere un importo di valutazione al metro quadro stimato si ricava un valore medio dalle valutazioni date al lotto 1 pari ad € 200. L'importo che ne deriva viene arrotondato prudenzialmente per difetto arrivando così ad un valore stimato il più possibile vicino a quello di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

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

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	Porzione di fabbricato rurale	92,90	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2020

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 63 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 64 a est, strada a sud e mappale 78 a ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato ██████████
██████████ riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

B **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 63 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 64 a est, strada a sud e mappale 78 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.400,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 28/12/2000 a Sondrio ai nn. 13519/1557, a favore di [REDACTED], contro DEBITORE.

Importo ipoteca: Lire 250.000.000.

Importo capitale: Lire 125.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 23/09/2019 a Sondrio ai nn. 10590/1210, a favore di [REDACTED], contro DEBITORE.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione.

Trattasi di ipoteca di rinnovazione

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario, stipulata il 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 797 di repertorio, trascritta il 09/08/2013 a Sondrio ai nn. 8481/6915, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Atto Giudiziario, stipulata il 19/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Sondrio ai nn. 9494/7542, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione



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:**

Debitore per la quota di 1/2 (dal 25/08/1983), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 59827 di repertorio, registrato il 08/09/1983 a Sondrio ai nn. 976, trascritto il 22/09/1983 a Sondrio ai nn. 7889/6727.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 63 Subalterno 2.

In visura compare ancora l'usufrutto della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 donata al nipote

Debitore per la quota di 1/2 (dal 09/08/1985), trascritto il 09/08/1985 a Sondrio ai nn. 6030/4954.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 63 Subalterno 2.

Successione in morte di [REDACTED]

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 17/08/1994), con atto stipulato il 17/08/1994 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 75477 di repertorio, trascritto il 01/09/1994 a Sondrio ai nn. 7351/6010.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 63 Subalterno 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato ante 1967 per il quale non sono più state richieste successive autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare nr. 7 del 26/06/2014 e Delibera Consigliare nr. 9 del 06/03/2018 per successiva variante, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: A1 - Centri e nuclei di antica formazione. Il titolo è riferito solamente al fabbricato oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterni oggetto di esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterni oggetto di esecuzione.

Deve essere solamente riunito l'usufrutto presente nel subalterno 2

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 63 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 64 a est, strada a sud e mappale 78 a ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato ██████████
██████████ riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 38 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.200,00**

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 63 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 64 a est, strada a sud e mappale 78 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più



inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 38 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.200,00**

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

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	Fabbricato diruto	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
B	Fabbricato diruto	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00



	2.400,00 €	2.400,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 2.400,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 2.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2020

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni tutti di proprietà dell'esecutato. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificato, ha un'altezza interna di non identificato. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 64 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 65 a est, strada a sud e mappale 63 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificato piani, non identificato piani fuori terra, non identificato piano interrato. Immobile costruito nel 900.

B **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni tutti di proprietà dell'esecutato. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non disponibile, ha un'altezza interna di non disponibile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 64 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 65 a est, strada a sud e mappale 63 a ovest

L'intero edificio sviluppa non disponibile piani, non disponibile piani fuori terra, non disponibile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

C **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni tutti di proprietà dell'esecutato. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 64 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 65 a est, strada a sud e mappale 63 a ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato (██████████) riservato dalla stessa in fase di atto di donazione



L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.700,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 28/12/2000 a Sondrio ai nn. 13519/1557, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: Lire 250.000.000.

Importo capitale: Lire 125.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 23/09/2019 a Sondrio ai nn. 10590/1210, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione.

Trattasi di ipoteca di rinnovazione

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



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario, stipulata il 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 797 di repertorio, trascritta il 09/08/2013 a Sondrio ai nn. 8481/6915, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Atto Giudiziario, stipulata il 19/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Sondrio ai nn. 9494/7542, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

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:

Debitore per la quota di 1/2 (dal 25/08/1983), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 59827 di repertorio, registrato il 08/09/1983 a Sondrio ai nn. 976, trascritto il 22/09/1983 a Sondrio ai nn. 7889/6727.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 64 Subalterno 3.

In visura compare ancora l'usufrutto della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 donata al nipote

Debitore per la quota di 1/2 (dal 09/08/1985), trascritto il 09/08/1985 a Sondrio ai nn. 6030/4954.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 64 Subalterno 3.

Successione in morte di [REDACTED]

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 20/04/1994), con atto stipulato il 20/04/1994 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 72807 di repertorio, trascritto il 06/05/1994 a Sondrio ai nn. 4015/3268.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 64 Subalterno 1

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 15/07/1994), con atto stipulato il 15/07/1994 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 103763 di repertorio, trascritto il 04/08/1994 a Sondrio ai nn. 6768/5503.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 64 Subalterno 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato ante 1967 per il quale non sono più state richieste successive autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare nr. 7 del 26/06/2014 e Delibera Consigliare nr. 9 del 06/03/2018 per successiva variante, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: A1 - Centri e nuclei di antica formazione. Il titolo è riferito solamente al fabbricato oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterni oggetto di esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a subalterni oggetto di esecuzione.

Deve essere solamente riunito l'usufrutto presente nel subalterno 3

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni tutti di proprietà dell'esecutato. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificato, ha un'altezza interna di non identificato. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 64 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 65 a est, strada a sud e mappale 63 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificato piani, non identificato piani fuori terra, non identificato



piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 28 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	900,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 900,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 900,00
---	-----------------

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni tutti di proprietà dell'esecutato. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non disponibile, ha un'altezza interna di non disponibile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 64 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 65 a est, strada a sud e mappale 63 a ovest



L'intero edificio sviluppa non disponibile piani, non disponibile piani fuori terra, non disponibile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 28 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	900,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 900,00

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO C

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni tutti di proprietà dell'esecutato. L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 64 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Strada a nord, mappale 65 a est, strada a sud e mappale 63 a ovest



In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato [REDACTED] riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto se non per una piccola parte nel piano a quota più inferiore ma completamente inaccessibile per via delle macerie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 28 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	900,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 900,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 900,00
---	-----------------

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

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	Fabbricato diruto	0,00	0,00	900,00	900,00
B	Fabbricato diruto	0,00	0,00	900,00	900,00
C	Fabbricato diruto	0,00	0,00	900,00	900,00
				2.700,00 €	2.700,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano l'intera proprietà sulla strada rivolta a sud e ad ovest verso la corte comune Mappale 46. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml. 2,70 (rilevato da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 7,75 Euro, indirizzo catastale: Frazione Primolo-Pratoni, piano: Primo, intestato a Debitore
Coerenze: Altra unità a nord, altra unità a est, altra unità a sud e corte comune mappale 46 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

B **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano l'intera proprietà sulla strada rivolta a sud e ad ovest verso la corte comune Mappale 46. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 47 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 42 a nord, mappale 48 a est, strada a sud e mappale 46 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

C **Fabbricato diruto** a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto, sono visibili in parte i muri che delimitano in parte la proprietà sulla strada rivolta a sud. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne, ha un'altezza interna di Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 15, indirizzo



catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore

Coerenze: Mappale 42 e 43 a nord, mappale 49 e strada a est, strada a sud e mappale 47 a ovest

In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato [REDACTED] riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne piani, Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne piani fuori terra, Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne piano interrato. Immobile costruito nel 900.

D terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo pertinenziale posto a nord dei fabbricati diruti facenti parte dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 32, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,08 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 28 e 30 a nord, mappale 42 a est, mappale 46 e 40 a sud e mappale 40 e 35 a ovest

Presenta una forma irregolareIl terreno

E terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo pertinenziale posto a nord dei fabbricati diruti facenti parte dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 30 a nord, mappale 43 a est, mappale 48 e 47 a sud e mappale 36 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

F terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo pertinenziale posto a nord dei fabbricati diruti facenti parte dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 34 a nord, mappale 50 a est, mappale 49 a sud e mappale 43 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.700,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 28/12/2000 a Sondrio ai nn. 13519/1557, a favore di [REDACTED], contro DEBITORE.

Importo ipoteca: Lire 250.000.000.

Importo capitale: Lire 125.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 23/09/2019 a Sondrio ai nn. 10590/1210, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione.

Trattasi di ipoteca di rinnovazione

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario, stipulata il 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 797 di repertorio, trascritta il 09/08/2013 a Sondrio ai nn. 8481/6915, a favore di [REDACTED], contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Atto Giudiziario, stipulata il 19/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Sondrio ai nn. 9494/7542, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione



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:

Debitore per la quota di 1/2 (dal 25/08/1983), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 59827 di repertorio, registrato il 08/09/1983 a Sondrio ai nn. 976, trascritto il 22/09/1983 a Sondrio ai nn. 7889/6727.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 48, 36, 42 e 44

Debitore per la quota di 1/2 (dal 09/08/1985), trascritto il 09/08/1985 a Sondrio ai nn. 6030/4954.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 48, 36, 42 e 44 .

Successione in morte di [REDACTED]

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 20/04/1994), con atto stipulato il 20/04/1994 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 72807 di repertorio, trascritto il 06/05/1994 a Sondrio ai nn. 4015/3268.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 47 Subalterno 1

Debitore per la quota di 1000/1000 (dal 04/04/1996), con atto stipulato il 04/04/1996 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 89047 di repertorio, trascritto il 24/04/1996 a Sondrio ai nn. 4141/3477.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 47 Subalterno 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricati realizzati ante 1967 per il quale non sono più state richieste successive autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare nr. 7 del 26/06/2014 e Delibera Consigliare nr. 9 del 06/03/2018 per successiva variante, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: A1 - Centri e nuclei di antica formazione. Il titolo è riferito solamente al fabbricati e terreni oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un subalterno risultano ancora al catasto terreni come l'intero del mappale 48, il subalterno al catasto urbano dovrebbe essere portato ai terreni come fabbricato diruto

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno oggetto di esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano l'intera proprietà sulla strada rivolta a sud e ad ovest verso la corte comune Mappale 46. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml. 2,70 (rilevato da scheda catastale). Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 7,75 Euro, indirizzo catastale: Frazione Primolo-Pratoni, piano: Primo, intestato a Debitore
Coerenze: Altra unità a nord, altra unità a est, altra unità a sud e corte comune mappale 46 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i



servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano l'intera proprietà sulla strada rivolta a sud e ad ovest verso la corte comune Mappale 46. Si rileva dalla scheda catastale che le misure non sono coerenti con la scala indicata, la differenza viene riscontrata facendo riferimento e paragonando la stessa agli estratti di mappa in scala corretta.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 16 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente. Si è valutato comunque di procedere con la metodologia, come in precedenza descritta anche se il subalterno 3 viene identificato attraverso la scheda catastale, perchè la stessa risulta non corretta per la scala indicata ed inoltre il fabbricato risulta diruto senza riferimenti che lo possano identificare sia planimetricamente che volumetricamente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	500,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 500,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 500,00
---	-----------------

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto diviso in 3 subalterni di cui 2 intestati all'esecutato e uno di proprietà di terzi. L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano l'intera proprietà sulla strada rivolta a sud e ad ovest verso la corte comune Mappale 46. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano non identificabile, ha un'altezza interna di non identificabile. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 47 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe PORZ DI FR, superficie 0, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore



Coerenze: Mappale 42 a nord, mappale 48 a est, strada a sud e mappale 46 a ovest

L'intero edificio sviluppa non identificabile piani, non identificabile piani fuori terra, non identificabile piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano l'intera proprietà sulla strada rivolta a sud e ad ovest verso la corte comune Mappale 46.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 16 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100 suddiviso per i tre subalterni presenti catastalmente. Si è valutato comunque di procedere con la metodologia, come in precedenza descritta anche se il subalterno 3 viene identificato attraverso la scheda catastale, perchè la stessa risulta non corretta per la scala indicata ed inoltre il fabbricato risulta diruto senza riferimenti che lo possano identificare sia planimetricamente che volumetricamente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	500,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 500,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 500,00
---	-----------------

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO C

Fabbricato diruto a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) risulta diruto, sono visibili in parte i muri che delimitano in parte la proprietà sulla strada rivolta a sud. L'immobile è sicuramente stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Il fabbricato oggetto di perizia è



identificato ne, ha un'altezza interna di Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 15, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 42 e 43 a nord, mappale 49 e strada a est, strada a sud e mappale 47 a ovest
In visura è ancora indicato l'usufrutto per 1/2 a favore della zia dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] riservato dalla stessa in fase di atto di donazione

L'intero edificio sviluppa Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne piani, Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne piani fuori terra, Il fabbricato oggetto di perizia è identificato ne piano interrato. Immobile costruito nel 900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato risulta completamente diruto, risultano visibili in parte i muri che delimitano in parte la proprietà sulla strada rivolta a sud.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del sedime pari a 15 mq. moltiplicata per un presunto valore, da intendersi solo per il diritto di ricostruzione, pari a € 100.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.500,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.500,00

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco



e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo pertinenziale posto a nord dei fabbricati diruti facenti parte dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 32, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,08 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 28 e 30 a nord, mappale 42 a est, mappale 46 e 40 a sud e mappale 40 e 35 a ovest

Presenta una forma irregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo terreno agricolo pertinenziale ai fabbricati diruti presenti nello stesso lotto di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 25,00 = **800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 800,00

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)
L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo pertinenziale posto a nord dei fabbricati diruti facenti parte dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 30 a nord, mappale 43 a est, mappale 48 e 47 a sud e mappale 36 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo terreno agricolo pertinenziale ai fabbricati diruti presenti nello stesso lotto di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 25,00 = **250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 250,00**

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()
L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte alta del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo pertinenziale posto a nord dei fabbricati diruti facenti parte dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 6, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 34 a nord, mappale 50 a est, mappale 49 a sud e mappale 43 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo terreno agricolo pertinenziale ai fabbricati diruti presenti nello stesso lotto di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 25,00 = **150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150,00**

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	0,00	0,00	500,00	500,00
B	Fabbricato diruto	0,00	0,00	500,00	500,00
C	Fabbricato diruto	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
D	terreno agricolo	32,00	0,00	800,00	800,00
E	terreno agricolo	10,00	0,00	250,00	250,00



F	terreno agricolo	6,00	0,00	150,00	150,00
				3.700,00 €	3.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte centrale del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo sul quale insiste un piccolo fabbricato in pietra.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 12, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 659 e 283 a nord, mappale 287 e 288 a est, mappale 667 a sud e mappale 9387 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

B terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco ed è posizionato appena fuori dal centro abitato (direzione est) della frazione e ricade in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 96, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Foglio 26 a nord, foglio 26 e mappale 391 a est, mappale 390 a sud e mappale 376 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

C terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco ed è posizionato appena fuori dal centro abitato (direzione nord) della frazione e ricade in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 91, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,14 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 167 a nord, mappale 211 a est, mappale 210 a sud e mappale 166 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.950,00
Data della valutazione:	24/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il mappale 289 del foglio 30 risulta in utilizzo a terzi, mentre i mappali 377 stesso foglio e mappale 168 del foglio 26 risultano liberi

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 28/12/2000 a Sondrio ai nn. 13519/1557, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: Lire 250.000.000.

Importo capitale: Lire 125.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2000 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 140636 di repertorio, iscritta il 23/09/2019 a Sondrio ai nn. 10590/1210, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,00.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione.

Trattasi di ipoteca di rinnovazione

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto Giudiziario, stipulata il 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 797 di



repertorio, trascritta il 09/08/2013 a Sondrio ai nn. 8481/6915, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

Atto Giudiziario, stipulata il 19/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 587 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Sondrio ai nn. 9494/7542, a favore di [REDACTED] contro DEBITORE, derivante da Pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di esecuzione

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:

Debitore per la quota di 1/2 (dal 25/08/1983), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Surace Francesco ai nn. 59827 di repertorio, registrato il 08/09/1983 a Sondrio ai nn. 976, trascritto il 22/09/1983 a Sondrio ai nn. 7889/6727.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 289 e 377 - Foglio 26 Mappale 168

Debitore per la quota di 1/2 (dal 09/08/1985), trascritto il 09/08/1985 a Sondrio ai nn. 6030/4954.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30 Mappale 289 e 377 - Foglio 26 Mappale 168.

Successione in morte di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato presente nel mappale 289 è stato realizzato ante 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare nr. 7 del 26/06/2014 e Delibera Consigliare nr. 9 del 06/03/2018 per successiva variante, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Aree Agricole Ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici: A1 - Centri e nuclei di antica formazione - E1 . Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di esecuzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte centrale del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo sul quale insiste un piccolo fabbricato in pietra.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 12, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Mappale 659 e 283 a nord, mappale 287 e 288 a est, mappale 667 a sud e mappale 9387 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco e posizionato nella parte centrale del centro storico (nuclei di antica formazione) e risulta un piccolo terreno agricolo sul quale insiste un piccolo fabbricato in pietra (dimensioni ml.2,80 x 2,20 altezza media ml. 1,60) utilizzato probabilmente come deposito attrezzi per la cura degli orti. Detto immobile è



sicuramente stato costruito prima del 1967 ed era inizialmente un piccolo pollaio e sistemato di recente da terzi che utilizzano il bene dal 1955.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta tenendo conto della superficie catastale del terreno pari a mq. 12 oltre al piccolo manufatto presente di circa 6 mq. utilizzato quale deposito attrezzi agricoli da terzi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco ed è posizionato appena fuori dal centro abitato (direzione est) della frazione e ricade in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 377 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 96, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,07 € indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a Debitore
Coerenze: Foglio 26 a nord, foglio 26 e mappale 391 a est, mappale 390 a sud e mappale 376 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco ed è posizionato appena fuori dal centro abitato (direzione est) della frazione e ricade in zona agricola.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 5,00 = **480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	20,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 500,00**

BENI IN CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CHIESA IN VALMALENCO FRAZIONE PRIMOLO SNC, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)
L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco ed è posizionato appena fuori dal centro abitato (direzione nord) della frazione e ricade in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 91, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: Frazione Primolo, intestato a



Debitore

Coerenze: Mappale 167 a nord, mappale 211 a est, mappale 210 a sud e mappale 166 a ovest

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato del comune di Chiesa in Valmalenco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è identificato nella frazione di Primolo del Comune di Chiesa Valmalenco ed è posizionato appena fuori dal centro abitato (direzione nord) della frazione e ricade in zona agricola.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 5,00 = 455,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-5,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 450,00



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

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	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
B	terreno agricolo	96,00	0,00	500,00	500,00
C	terreno agricolo	91,00	0,00	450,00	450,00
				1.950,00 €	1.950,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.950,00**

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: **€ 1.950,00**

data 24/01/2023



il tecnico incaricato
FRANCESCO CASTELLI

