



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2022

DEBITORE:



GIUDICE:

Bosio Daniela

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ERIO DELLA NAVE**

CF: DLLREI78L18F712D

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

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2022

# LOTTO 1

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

**A laboratorio artigianale** a CASTELLO DELL'ACQUA Via deli Alpini 3, frazione Cavallaro, della superficie commerciale di **22,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di laboratorio artigianale, sviluppata a piano terra e composta da una zona adibita a officina artigianale con intercapedine.

Si precisa che l'unità in esame risulta essere indivisa dalla restante parte del capannone, è collegata direttamente con il sub.7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.26. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 550 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3 , piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2013 Pratica n. SO0025868 in atti dal 09/04/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1215.1/2013)  
Coerenze: mapp.550/7, mapp.550/6, terrapieno, mapp.550/8 e mapp.550/7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**B deposito artigianale** a CASTELLO DELL'ACQUA Via deli Alpini 3, frazione Cavallaro, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione è un magazzino, sviluppato a piano primo e composto da unico vano.

Si precisa che l'unità in esame risulta essere indivisa dalla restante parte del capannone, è collegata direttamente con il sub.8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.18. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 550 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2013 Pratica n. SO0025868 in atti dal 09/04/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1215.1/2013)  
Coerenze: vuoto su piano terra mapp.550/7, mapp.550/6 e mapp.550/8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**C terreno agricolo** a CASTELLO DELL'ACQUA Via deli Alpini 3, frazione Cavallaro, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre particelle di terreno a destinazione agricola, aventi una superficie catastale complessiva pari a 860 mq.

Dal certificato di destinazione urbanistica fornito dal comune di Castello dell'Acqua si evince che l'appezzamento di terreno in esame risulta inserito nella Variante generale al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 42 del 28.12.2021, in zona "Ambiti agricoli ordinari AGO 2" per il mappale 677 del foglio 14 e in zona "Ambiti agricoli ordinari AGO" per il mappale 737 del foglio 14 e per il mappale 18 del foglio 20.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig 2, superficie 615, reddito



agrario 3,18 € reddito dominicale 3,81 € intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 21/03/2001 Pratica n. 39526 in atti dal 21/03/2001 (n. 880.1/2001)  
Coerenze: via pubblica, mapp.320, mapp.676, mapp.737, 736, 449

- foglio 14 particella 737 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig 2, superficie 125, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,77 € intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 27/08/2010 Pratica n. SO0133438 in atti dal 27/08/2010 presentato il 27/08/2010 (n. 133438.1/2010)  
Coerenze: mapp.736, mapp.677, 676, mapp.18 del fg.20, mapp.317
- foglio 20 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 120, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,19 € intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mapp.737 del fg.14, mapp.19, via pubblica, mapp.17

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianura, una tessitura prevalente pratoIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>910,05 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 37.220,00</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 37.220,00</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>27/09/2022</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 10/02/2021, con scadenza il 09/02/2027, registrato il 19/02/2021 ai nn. 812, con l'importo dichiarato di 6.000 €annui.  
Si precisa che le particelle di terreno risultano essere libere e prive di contratto di locazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/11/2013 a firma di Cederna Franco ai nn. 124127/27820 di repertorio, registrata il 13/11/2013 a Sondrio ai nn. 11973/1287, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 11 mesi

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

pignoramento, trascritta il 09/03/2022 ai nn. 2823/2240

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2010), con atto stipulato il 10/09/2010 a firma di Cederna Franco ai nn. 117096 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.20 Mapp.18, Fg.14 mapp.677, Fg. 14 mapp.737

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2013), con atto stipulato il 19/04/2013 a firma di Cederna Franco ai nn. 123193 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mapp.550 sub.9 e sub.10.

Si precisa che trattasi di unità afferenti edificate su aree di corte

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 200/1000 ( fino al 19/04/2013).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mapp.550 sub.9 e sub.10.

Trattasi di quote non derivanti da titolo legale

[REDACTED] per la quota di 1/1 ( fino al 27/08/2010).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mapp.737

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1980 fino al 10/09/2010), con atto stipulato il 20/12/1980 a firma di Cao Carlo ai nn. 107018 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.20 mapp.18,

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 21/03/2001 fino al 10/09/2010).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mapp.677

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/08/2010 fino al 10/09/2010), con atto stipulato il 10/09/2010 a firma di Cederna Franco ai nn. 117096 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 14 mapp.737

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **94**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un opificio artigiano, rilasciata il 03/07/1972 con il n. 94 di protocollo

Licenza edilizia N. **100**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un opificio artigiano in via Cavallari, rilasciata il 27/11/1972 con il n. 100 di protocollo

Licenza edilizia N. **151**, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento opificio artigiano, rilasciata il 10/10/1974 con il n. 151 di protocollo

Concessione edilizia N. **302**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione capannone uso artigianale, rilasciata il 03/09/1980 con il n. 302 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **474**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una pensilina al fine di prevenire infiltrazioni piovane, rilasciata il 01/03/1988 con il n. 474 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **90**, intestata a [REDACTED] per lavori di cambio destinazione d'uso di parte del capannone ad uso laboratorio e del magazzino a fianco abitazione; difformità capannone artigianale costruito più grande rispetto a quanto concesso; realizzazione della tettoia prevista di un magazzino, rilasciata il 10/07/1988 con il n. 90 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **165/2013**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere in ampliamento realizzate in assenza di C.:E e studio di riordino accesso, aree parcheggi e facciate, rilasciata il 29/03/2013 con il n. 1148; 747/2012 di prot. di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.C.C. n.42 del 28/12/2021, l'immobile ricade in zona Aree agricole ordinarie AGR 2 (Superficie => 580.14 m2 pari al 94.33% della sup.totale), per la restante parte sede stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tutte le aree che non rientrano tra quelle individuate dal PTCP come "agricole strategiche", possono essere direttamente "gestite" da comune e comprendono prati, boschi e coltivi; sottostanno anch'esse alle disposizioni di cui al punto 10.6.1 – Disposizioni di carattere generale. In questi ambiti è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie che risultino esclusivamente al servizio di abitazioni esistenti (una sola per abitazione, anche se in edifici non adiacenti), a condizione che tali manufatti siano conformi per destinazione d'uso, dimensioni e caratteristiche costruttive a quanto stabilito dall'art.8.11 (Costruzioni accessorie) OBIETTIVI. Consentire lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, sfruttando le strutture preesistenti e limitando allo stretto necessario la realizzazione di nuove costruzioni. DESTINAZIONI D'USO In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascuno specifico settore.. Il titolo è riferito solamente al Fg.14 mapp.677

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.C.C. n.42 del 28/12/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli ordinari AGO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta di ampie aree e porzioni del territorio agricolo di fondovalle storicamente sfruttate come prato o pascolo permanente.. Il titolo è riferito solamente al Fg.14 mapp.737 e Fg. 20 Mapp.18

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA DELI ALPINI 3, FRAZIONE CAVALLARO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CASTELLO DELL'ACQUA Via deli Alpini 3, frazione Cavallaro, della superficie commerciale di **22,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di laboratorio artigianale, sviluppata a piano terra e composta da una zona adibita a officina artigianale con intercapedine.

Si precisa che l'unità in esame risulta essere indivisa dalla restante parte del capannone, è collegata direttamente con il sub.7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.26. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 550 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3 , piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2013 Pratica n. SO0025868 in atti dal 09/04/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1215.1/2013)  
Coerenze: mapp.550/7, mapp.550/6, terrapieno, mapp.550/8 e mapp.550/7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Foglio 14 mappale 550 subalterno 9: officina artigianale a piano terra con annesso intercapedine.

In sede di sopralluogo si è appurata che l'unità risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione interna ed esterna.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, struttura di copertura in parte metallica e in parte in CAP con manto in lastre di fibrocemento e lamiera coibentata, serramenti metalli e facciate intonacate e tinteggiate.

Internamente l'unità in esame presenta pavimenti in battuto di cemento; l'impianto di riscaldamento è assente.

### CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Officina       | 21,00        | x | 100 %  | = | 21,00        |
| Intercapedine  | 7,00         | x | 15 %   | = | 1,05         |
| <b>Totale:</b> | <b>28,00</b> |   |        |   | <b>22,05</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,05 x 400,00 = **8.820,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.820,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.820,00**

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA DELI ALPINI 3, FRAZIONE CAVALLARO

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a CASTELLO DELL'ACQUA Via deli Alpini 3, frazione Cavallaro, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] da unico vano.

Si precisa che l'unità in esame risulta essere indivisa dalla restante parte del capannone, è collegata direttamente con il sub.8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.18. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 550 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 22,83 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ALPINI n. 3, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2013 Pratica n. SO0025868 in atti dal 09/04/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1215.1/2013)  
Coerenze: vuoto su piano terra mapp.550/7, mapp.550/6 e mapp.550/8



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Foglio 14 mappa.e 550 subalterno 10: unico vano adibito a magazzino al piano primo.

In sede di sopralluogo si è appurata che l'unità risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione interna ed esterna.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, struttura di copertura in parte metallica e in parte in CAP con manto in lastre di fibrocemento e lamiera coibentata, serramenti metalli e facciate intonacate e tinteggiate.

Internamente l'unità in esame presenta pavimenti in battuto di cemento; l'impianto di riscaldamento è assente.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino      | 28,00        | x | 100 %  | = | 28,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>28,00</b> |   |        |   | <b>28,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 400,00 = **11.200,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**



BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VIA DELI ALPINI 3, FRAZIONE CAVALLARO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CASTELLO DELL'ACQUA Via deli Alpini 3, frazione Cavallaro, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre particelle di terreno a destinazione agricola, aventi una superficie catastale complessiva pari a 860 mq.

Dal certificato di destinazione urbanistica fornito dal comune di Castello dell'Acqua si evince che l'appezzamento di terreno in esame risulta inserito nella Variante generale al Piano di Governo del Territorio adottata con D.C.C. n. 42 del 28.12.2021, in zona "Ambiti agricoli ordinari AGO 2" per il mappale 677 del foglio 14 e in zona "Ambiti agricoli ordinari AGO" per il mappale 737 del foglio 14 e per il mappale 18 del foglio 20.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig 2, superficie 615, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 3,81 € intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 21/03/2001 Pratica n. 39526 in atti dal 21/03/2001 (n. 880.1/2001)  
Coerenze: via pubblica, mapp.320, mapp.676, mapp.737, 736, 449
- foglio 14 particella 737 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig 2, superficie 125, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,77 € intestato a [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 27/08/2010 Pratica n. SO0133438 in atti dal 27/08/2010 presentato il 27/08/2010 (n. 133438.1/2010)  
Coerenze: mapp.736, mapp.677, 676, mapp.18 del fg.20, mapp.317
- foglio 20 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 120, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,19 € intestato a [REDACTED]  
Coerenze: mapp.737 del fg.14, mapp.19, via pubblica, mapp.17

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianura, una tessitura prevalente pratoIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Foglio 14 mappale 677: prato irriguo di 615 mq;

Foglio 14 mappale 737: prato irriguo di 125 mq;

Foglio 20 mappale 18: bosco ceduo di 120 mq.

In sede di sopralluogo si è appurato che i map.li 677 e 737 costituiscono due strisce di terreno pianeggianti coltivate a verde, mentre il mappale 18 costituisce porzione di bosco in lieve pendenza.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



|                    |               |   |       |   |               |
|--------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Terreno (mapp.677) | 615,00        | x | 100 % | = | 615,00        |
| Terreno (mapp.737) | 125,00        | x | 100 % | = | 125,00        |
| Terreno (mapp.18)  | 120,00        | x | 100 % | = | 120,00        |
| <b>Totale:</b>     | <b>860,00</b> |   |       |   | <b>860,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 860,00 x 20,00 = **17.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.200,00**

**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, ufficio tecnico di Castello dell'Acqua

## 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  | laboratorio<br>artigianale | 22,05       | 0,00            | 8.820,00           | 8.820,00           |
| B  | deposito<br>artigianale    | 28,00       | 0,00            | 11.200,00          | 11.200,00          |
| C  | terreno<br>agricolo        | 860,00      | 0,00            | 17.200,00          | 17.200,00          |
|    |                            |             |                 | <b>37.220,00 €</b> | <b>37.220,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.220,00**

**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: **€ 37.220,00**

data 27/09/2022

il tecnico incaricato  
ERIO DELLA NAVE

