



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA ESTORELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. GIORGIO BERALDO**

CF: BRLGRG74H17I829R

con studio in SONDRIO (SO) VIA VANONI N. 15

telefono: 0342350652

fax: 0270036897

email: [geom.beraldo@alice.it](mailto:geom.beraldo@alice.it)

PEC: [giorgio.beraldo@geopec.it](mailto:giorgio.beraldo@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

## LOTTO 1

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

**A** **ABITAZIONE MONTANA STAGIONALE + AUTORIMESSA** a PONTE IN VALTELLINA LOCALITA' ARIGNA, della superficie commerciale di **132,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fg. 44 mapp. 152 sub. 2:

Trattasi di abitazione stragionale in Loc. Arigna del Comune di Ponte in Valtellina (circa 800 m.s.l.m.). L'abitazione si trova distribuita su n. 4 piani (secondo interrato, primo interrato, terra e primo. Al secondo interrato è presente una cantina mentre al primo interrato sono presenti una cantina e una legnaia. A piano terra troviamo ubicati: bagno esterno, disimpegno, soggiorno/cottura, camera e balcone. A piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, troviamo ubicate n. 2 camere, disimpegno e balcone.

L'edificio è in discreto stato di manutenzione, il tetto è in legno con manto in tegole di ardesia (piode), i serramenti sono in legno e i pavimenti sono in svariati materiali.

Fg. 44 mapp. 184 sub. 2:

Trattasi di autorimessa ubicata a poche decine di metri dall'edificio mapp. 152 verso sud. L'unità immobiliare è un box doppio con due porte basculanti singole e all'interno senza alcun divisorio. La struttura è metallica con tamponamenti in pannelli coibentati. L'accesso avviene direttamente dalla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' ARIGNA, piano: S2-S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 152 (da nord in senso orario): MAPP. 139, 569, 156, 154, 153, strada vicinale  
DA NOTARE CHE TRA ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO C'E' UNA DISCORDANZA TRA I PIANI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE
- foglio 44 particella 152 sub. 3 (catasto fabbricati), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 152 (da nord in senso orario): MAPP. 139, 569, 156, 154, 153, strada vicinale  
TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE A FG. 44 MAPP. 152 SUB. 1-2
- foglio 44 particella 184 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' ARIGNA, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 184 (da nord in senso orario): MAPP. 588, 150, 597, 185, strada vicinale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,46 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.984,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.984,00
Data della valutazione:	15/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Le unità immobiliari sono un'abitazione e un'autorimessa ad uso stagionale e sono in possesso del soggetto esecutato.

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione sugli immobili oggetto di perizia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/02/2020 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 183 di repertorio, iscritta il 09/03/2020 a SONDRIO ai nn. 2666/275, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 128.816,00.

Importo capitale: € 117.866,47.

Durata ipoteca: --.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

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

pignoramento, stipulata il 15/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. SONDRIO ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 12/04/2023 a SONDRIO ai nn. 4547/3805, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 07/11/2002), con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di Notaio PAOLO PAPA - Sondrio ai nn. 7998 di repertorio, trascritto il 27/11/2002 a SONDRIO ai nn. 16941/14195.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA: Fg. 44 mapp. 152 sub.. 2 - Fg. 44 mapp. 184 sub. 2

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1522**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA, presentata il 20/04/1990 con il n. 1522 di protocollo, rilasciata il 24/04/1990 con il n. 1522 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA: Fg. 44 mapp. 152

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **4020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA SERVIZIO IGIENICO E POSA RINGHIERA IN FERRO SU TERRAZZA, presentata il 15/10/1990 con il n. 4020 di protocollo, rilasciata il 15/10/1990 con il n. 4020 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA: Fg. 44 mapp. 152

CONCESSIONE EDILIZIA N. **40/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

RISTRUTTURAZIONE DI DUE NUOVI GARAGES, presentata il 19/09/1981, rilasciata il 10/06/1982.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA: Fg. 44 mapp. 184.

DALLA DOCUMENTAZIONE PRELEVATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA SI E' RILEVATO CHE L'AUTORIMESSA FG. 44 MAPP. 184 SUB. 2 NON RISULTA AUTORIZZATA E DOVRA' PREVEDERSI UNA PRATICA DI SANATORIA URBANISTICA

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 44 MAPP. 152 SUB. 2

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle pratiche edilizie prelevate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte in Valtellina non sono state rilevate autorizzazioni per la costruzione dell'autorimessa Fg. 44 mapp. 184 sub. 2

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

Costi di regolarizzazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 44 mapp. 184 sub. 2

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 44 MAPP. 152 SUB. 2

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 44 MAPP. 184 SUB. 2

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 44 MAPP. 152 SUB. 2

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG. 44 MAPP. 184 SUB. 2

BENI IN PONTE IN VALTELLINA LOCALITA' ARIGNA  
**ABITAZIONE MONTANA STAGIONALE +  
AUTORIMESSA**  
DI CUI AL PUNTO A

**ABITAZIONE MONTANA STAGIONALE + AUTORIMESSA** a PONTE IN VALTELLINA LOCALITA' ARIGNA, della superficie commerciale di **132,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fg. 44 mapp. 152 sub. 2:

Trattasi di abitazione stagionale in Loc. Arigna del Comune di Ponte in Valtellina (circa 800 m.s.l.m.). L'abitazione si trova distribuita su n. 4 piani (secondo interrato, primo interrato, terra e primo. Al secondo interrato è presente una cantina mentre al primo interrato sono presenti una cantina e una legnaia. A piano terra troviamo ubicati: bagno esterno, disimpegno, soggiorno/cottura, camera e balcone. A piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, troviamo ubicate n. 2 camere, disimpegno e balcone.

L'edificio è in discreto stato di manutenzione, il tetto è in legno con manto in tegole di ardesia (piode), i serramenti sono in legno e i pavimenti sono in svariati materiali.

Fg. 44 mapp. 184 sub. 2:

Trattasi di autorimessa ubicata a poche decine di metri dall'edificio mapp. 152 verso sud. L'unità immobiliare è un box doppio con due porte basculanti singole e all'interno senza alcun divisorio. La struttura è metallica con tamponamenti in pannelli coibentati. L'accesso avviene direttamente dalla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' ARIGNA, piano: S2-S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: INTERO MAPP. 152 (da nord in senso orario): MAPP. 139, 569, 156, 154, 153, strada vicinale

DA NOTARE CHE TRA ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO C'E' UNA DISCORDANZA TRA I PIANI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

- foglio 44 particella 152 sub. 3 (catasto fabbricati), piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: INTERO MAPP. 152 (da nord in senso orario): MAPP. 139, 569, 156, 154, 153, strada vicinale

TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE A FG. 44 MAPP. 152 SUB. 1-2

- foglio 44 particella 184 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 36 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' ARIGNA, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 184 (da nord in senso orario): MAPP. 588, 150, 597, 185, strada vicinale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
CANTINA	25,40	x	30 %	=	7,62
CANTINA + RIPOSTIGLIO	27,80	x	30 %	=	8,34
PIANO TERRA - ABITAZIONE	51,00	x	100 %	=	51,00
PIANO TERRA - BALCONE	7,00	x	50 %	=	3,50
PIANO PRIMO - ABITAZIONE	40,00	x	100 %	=	40,00
PIANO PRIMO - BALCONE	8,00	x	50 %	=	4,00
AUTORIMESSA	36,00	x	50 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>195,20</b>				<b>132,46</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,46 x 400,00 = **52.984,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.984,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.984,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal perito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico. Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie commerciale andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di PONTE IN VALTELLINA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE MONTANA STAGIONALE + AUTORIMESSA	132,46	0,00	52.984,00	52.984,00
				<b>52.984,00 €</b>	<b>52.984,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli edifici in oggetto non risultano comodamente divisibili.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 6.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.984,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.984,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA varie zone, della superficie commerciale di **4.518,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni in varie zone della sponda Orobica del Comune di Ponte in Valtellina di superficie complessiva pari a 4.518 mq. (vedasi mappa e Certificato di Destinazione Urbanistica allegati)

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 3, superficie 360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 178 (da nord in senso orario): MAPP. 176, 177, 181, 469, 470, 179
- foglio 42 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CL. 4, superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 179 (da nord in senso orario): MAPP. 176, 178, 469, 470, 275
- foglio 43 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 2, superficie 190, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,20 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 365 (da nord in senso orario): MAPP. 366, 375, 364
- foglio 43 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR CL. 3, superficie 210, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 367 (da nord in senso orario): MAPP. 359, 360, 361, 368, 1104, 376, corso d'acqua
- foglio 43 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL. 3, superficie 420, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 368 (da nord in senso orario): MAPP. 361, 1032, 369, 371, 378, 1103, 1104, 376, 367, 360
- foglio 43 particella 411 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL. 3, superficie 160, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 411 (da nord in senso orario): MAPP. 395, 414, 413, 412, 410
- foglio 44 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 1, superficie 72, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 81 (da nord in senso orario): altro foglio, strada vicinale, MAPP. 82
- foglio 44 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 02, superficie 1260, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 83 (da nord in senso orario): MAPP. 82, strada vicinale, 103, 102, 100, altro foglio

- foglio 44 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 01, superficie 570, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 84 (da nord in senso orario): MAPP. 76, strada, 104, strada vicinale, altro foglio
- foglio 47 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 05, superficie 250, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 367 (da nord in senso orario): MAPP. 359, 360, 361, 368, 1104, 376, corso d'acqua
- foglio 47 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 05, superficie 100, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 367 (da nord in senso orario): MAPP. 283, 281, 227, 225
- foglio 47 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 5, superficie 166, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 281 (da nord in senso orario): MAPP. 222, 215, 227, 226, 283
- foglio 54 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO CL. 4, superficie 410, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 44 (da nord in senso orario): MAPP. 42, altro foglio, 52, 43
- foglio 43 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 3, superficie 110, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 409 (da nord in senso orario): MAPP. 408, 410, 412, 535, 390, 393
- foglio 43 particella 410 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 3, superficie 110, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 410 (da nord in senso orario): MAPP. 395, 411, 412, 409, 408

Presenta una forma variell terreno

**A** terreno agricolo a CASTELLO DELL'ACQUA varie zone, della superficie commerciale di **570,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno di 570 mq. (vedasi mappa e Certificato di Destinazione Urbanistica allegati)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO CL. 3, superficie 570, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 2,65 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 20 (da nord in senso orario): altro foglio, strada comunale. MAPP. 19

Presenta una forma regolareIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.088,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.696,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.696,00</b>

Data della valutazione:

**15/01/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di terreni ad uso prato, bosco, ecc. ubicati in svariate zone del versante orobico nei comuni di Ponte in Valtellina e Castello dell'Acqua.

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione sugli immobili oggetto di perizia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/02/2020 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 183 di repertorio, iscritta il 09/03/2020 a SONDRIO ai nn. 2666/275, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 128.816,00.

Importo capitale: € 117.866,47.

Durata ipoteca: --.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

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

pignoramento, stipulata il 15/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. SONDRIO ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 12/04/2023 a SONDRIO ai nn. 4547/3805, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TUTTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

*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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 08/10/1989), registrato il 12/09/1990 a SONDRIO ai nn. 61 VOL. 561, trascritto il 13/09/1990 a SONDRIO ai nn. 8105/6607.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI I TERRENI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PONTE IN VALTELLINA VARIE ZONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PONTE IN VALTELLINA varie zone, della superficie commerciale di **4.518,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni in varie zone della sponda Orobia del Comune di Ponte in Valtellina di superficie complessiva pari a 4.518 mq. (vedasi mappa e Certificato di Destinazione Urbanistica allegati)

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 3, superficie 360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 178 (da nord in senso orario): MAPP. 176, 177, 181, 469, 470, 179
- foglio 42 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CL. 4, superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 179 (da nord in senso orario): MAPP. 176, 178, 469, 470, 275
- foglio 43 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 2, superficie 190, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,20 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 365 (da nord in senso orario): MAPP. 366, 375, 364
- foglio 43 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR CL. 3, superficie 210, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 367 (da nord in senso orario): MAPP. 359, 360, 361, 368, 1104, 376, corso d'acqua
- foglio 43 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL. 3, superficie 420, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 368 (da nord in senso orario): MAPP. 361, 1032, 369, 371, 378, 1103, 1104, 376, 367, 360
- foglio 43 particella 411 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CL. 3, superficie 160, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 411 (da nord in senso orario): MAPP. 395, 414, 413, 412, 410
- foglio 44 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 1, superficie 72, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 81 (da nord in senso orario): altro foglio, strada vicinale, MAPP. 82
- foglio 44 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 02, superficie 1260, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 83 (da nord in senso orario): MAPP. 82, strada vicinale, 103, 102, 100, altro foglio
- foglio 44 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO CL. 01, superficie 570, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 84 (da nord in senso orario): MAPP. 76, strada, 104, strada vicinale, altro foglio

- foglio 47 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 05, superficie 250, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 367 (da nord in senso orario): MAPP. 359, 360, 361, 368, 1104, 376, corso d'acqua
- foglio 47 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 05, superficie 100, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 367 (da nord in senso orario): MAPP. 283, 281, 227, 225
- foglio 47 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 5, superficie 166, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 281 (da nord in senso orario): MAPP. 222, 215, 227, 226, 283
- foglio 54 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO CL. 4, superficie 410, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 44 (da nord in senso orario): MAPP. 42, altro foglio, 52, 43
- foglio 43 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 3, superficie 110, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 409 (da nord in senso orario): MAPP. 408, 410, 412, 535, 390, 393
- foglio 43 particella 410 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 3, superficie 110, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: INTERO MAPP. 410 (da nord in senso orario): MAPP. 395, 411, 412, 409, 408

Presenta una forma variell terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
VARI TERRENI	4.518,00	x	100 %	=	4.518,00
<b>Totale:</b>	<b>4.518,00</b>				<b>4.518,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.518,00 x 1,00 = **4.518,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.518,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.506,00**

BENI IN CASTELLO DELL'ACQUA VARIE ZONE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASTELLO DELL'ACQUA varie zone, della superficie commerciale di **570,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno di 570 mq. (vedasi mappa e Certificato di Destinazione Urbanistica allegati)

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO CL. 3, superficie 570, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 2,65 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: INTERO MAPP. 20 (da nord in senso orario): altro foglio, strada comunale. MAPP. 19

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	570,00	x	100 %	=	570,00
<b>Totale:</b>	<b>570,00</b>				<b>570,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 570,00 x 1,00 = **570,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 570,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190,00**



## 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 PONTE IN VALTELLINA - CASTELLO DELL'ACQUA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

### 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	4.518,00	0,00	4.518,00	1.506,00
A	terreno agricolo	570,00	0,00	570,00	190,00
				<b>5.088,00 €</b>	<b>1.696,00 €</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: **€. 1.696,00**

### 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: **€. 1.696,00**

data 15/01/2024

il tecnico incaricato  
Geom. GIORGIO BERALDO