



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2018

DEBITORE:

SOGGETTO ESECUTATO 1, SOGGETTO ESECUTATO 2, SOGGETTO ESECUTATO 3

GIUDICE:

dott.ssa Cinzia Zugnoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LUCA MARTOCCHI

CF: MRTLCU80C14C623P

con studio in CHIAVENNA (SO) VIA MARIO DEL GROSSO 17A - presso Studio Associato Hangar 17a

telefono: 0343290171

fax: 0343290171

email: luca.martocchi@hangar17a.it

PEC: luca.martocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2018

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

A **terreni in area verde urbano** a CAMPODOLCINO Via Don **** ., della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 1) Il presente corpo è costituito dai terreni in area verde urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1503 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 108, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a soggetto esecutato 1, derivante da Frazionamento del 13/08/2007 prot. SO0156806
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1501, 1504, 1505 e 1501
- foglio 30 particella 1504 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 62, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,08 € , intestato a soggetto esecutato 1, derivante da Frazionamento del 13/08/2007 prot. SO0156806
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1502, torrente, 1506 e 1503

B **terreno artigianale e in zona verde** a CAMPODOLCINO Via Don **** ., della superficie commerciale di **1.451,21** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il presente corpo è costituito dai terreni individuati nel vigente PGT parzialmente in zona T3 tessuto artigianale esistente e di completamento e in zona VU verde urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1505 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 100, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.1503, 1506, 1507 e 1501
- foglio 30 particella 1506 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 100, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.1504, torrente, 1508 e 1505
- foglio 30 particella 1507 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 925, reddito agrario 1,19 € , reddito dominicale 1,43 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orari: 1501, 1505, 1508, 1584, 370
- foglio 30 particella 1508 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 125, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1506, torrente, 1510, 1507
- foglio 30 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 880, reddito agrario 1,14 € , reddito dominicale 1,36 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e



**** Romeo Luigi

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 502, 477, 457, 481, 1330, 370

- foglio 30 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 310, reddito agrario 0,40 € , reddito dominicale 0,48 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 479, 477, 480, 370

- foglio 30 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 210, reddito agrario 0,17 € , reddito dominicale 0,27 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 800, 936, 808

Terreno acquisto dal comune da oltre 30 anni per realizzazione centro sportivo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.590,21 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:	€ . 67.389,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 67.389,32
Data della valutazione:	31/01/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/01/2004 a firma di notaio Rapella Paolo ai nn. 57280/12663 di repertorio, iscritta il 26/01/2004 , a favore di credito valtellinese srl, contro soggetto esecutato 1, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito. Importo ipoteca: € 324.000.



Importo capitale: € 180.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp. 1503 e 1504 fg 30.

Atto di rinegoziazione apertura di credito notaio Rapella Paolo in data 06/12/2001 rep. 73409/22093

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2008 a firma di notaio Rapella Paolo ai nn. 67679/17755 di repertorio, iscritta il 18/04/2008, a favore di credito valtellinese società cooperativa, contro soggetto esecutato 1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 270.000.

Importo capitale: € 150.000.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a mapp. 1503 e 1504 fg 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2018 a firma di ufficiale giudiziario del tribunale di Sondrio ai nn. 125 di repertorio, trascritta il 07/03/2018, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento di immobili. La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili

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:

Nel CDU rilasciato dal comune di Campodolcino, relativamente al mapp. 809 di fg. 30 viene specificato che il suddetto terreno è stato acquisito dal comune da oltre 30 anni per la realizzazione del centro sportivo.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

Soggetto esecutato 3 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

**** Remo per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

**** Romeo Luigi per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp.



541)

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

**** Remo per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

**** Romeo Luigi per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

Soggetto esecutato 1 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2002), con atto stipulato il 29/03/2002 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 52105 di repertorio, trascritto il 24/04/2002, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 1503 e 1504 fg 30 (ex mapp. 519)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** Rosa per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e successione (fino al 29/03/2002), in forza di atto di compravendita e successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 1503 e 1504 fg 30 (ex mapp. 519)

**** Maria per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (fino al 01/11/2001), trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 480, 502, 809, 1505 e 1506 (ex mapp. 540), 1507 e 1508 (ex mapp. 541)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel CDU rilasciato dal comune di Campodolcino, relativamente al mapp. 809 di fg. 30 è indicato che il PGT vigente classifica il mappale in Zona ST1 attrezzature pubbliche di interesse comune. Viene inoltre specificato che il suddetto terreno è stato acquisito dal comune da oltre 30 anni per la realizzazione del centro sportivo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona VU verde urbano . Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 33 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1503 e 1505 (100%), mapp. 1504, 1506 e 1508 (50%), mapp. 1507 (57,8%), mapp. 480 (56,8%) e mapp. 502 (3,2%). La restante porzione del 50% dei mapp. 1504, 1506 e 1508 è ricompresa nel reticolo idrico minore (Torrente Valle Scale)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile



ricade in zona T3 Tessuto artigianale esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 23 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1507 (42,2%), mapp. 480 (43,2%) e mapp. 502 (96,8%)

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 CAMPODOLCINO VIA DON **** .

TERRENI IN AREA VERDE URBANO

DI CUI AL PUNTO A

terreni in area verde urbano a CAMPODOLCINO Via Don **** ., della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 1) Il presente corpo è costituito dai terreni in area verde urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1503 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 108, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a soggetto esecutato 1, derivante da Frazionamento del 13/08/2007 prot. SO0156806
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1501, 1504, 1505 e 1501
- foglio 30 particella 1504 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 62, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,08 € , intestato a soggetto esecutato 1, derivante da Frazionamento del 13/08/2007 prot. SO0156806
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1502, torrente, 1506 e 1503



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito dai terreni in area verde urbano. Tale aree sono limitrofe ai terreni di cui al seguente corpo B.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 1503	108,00	x	100 %	=	108,00
mapp. 1504	62,00	x	50 %	=	31,00
Totale:	170,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia è pari ad € 30,00. Al mappale 1504 è stato applicato un coefficiente di riduzione del 50% in quanto per metà della superficie è incluso nel reticolo idrico minore "Torrente Valle Scale"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 30,00 = **4.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 4.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 4.170,00**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA DON **** .

TERRENO ARTIGIANALE E IN ZONA VERDE

DI CUI AL PUNTO B

terreno artigianale e in zona verde a CAMPODOLCINO Via Don **** ., della superficie commerciale di **1.451,21** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)



- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il presente corpo è costituito dai terreni individuati nel vigente PGT parzialmente in zona T3 tessuto artigianale esistente e di completamento e in zona VU verde urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1505 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 100, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.1503, 1506, 1507 e 1501
- foglio 30 particella 1506 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 100, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.1504, torrente, 1508 e 1505
- foglio 30 particella 1507 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 925, reddito agrario 1,19 € , reddito dominicale 1,43 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orari: 1501, 1505, 1508, 1584, 370
- foglio 30 particella 1508 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 125, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1506, torrente, 1510, 1507
- foglio 30 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 880, reddito agrario 1,14 € , reddito dominicale 1,36 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 502, 477, 457, 481, 1330, 370
- foglio 30 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 310, reddito agrario 0,40 € , reddito dominicale 0,48 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 479, 477, 480, 370
- foglio 30 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 210, reddito agrario 0,17 € , reddito dominicale 0,27 € , intestato a soggetto esecutato 2 e 3, **** Remo e **** Romeo Luigi
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 800, 936, 808
Terreno acquisto dal comune da oltre 30 anni per realizzazione centro sportivo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito dai terreni individuati nel vigente PGT parzialmente in zona T3 tessuto artigianale esistente e di completamento e in zona VU verde urbano. Tale aree sono ubicate in prossimità del corpo A del presente lotto, e vista la forma e la presenza in parte di limitazioni geologiche, risultano poco sfruttabili ai fini edificatori. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 809	210,00	x	0 %	=	0,00
mapp. 1505 (zona VU)	100,00	x	30 %	=	30,00
mapp. 1506	100,00	x	16,6 %	=	16,60
mapp. 1508	125,00	x	16,6 %	=	20,75
mapp. 1507 (zona T3): mq 925 x 42,2% = mq 390.35	390,35	x	100 %	=	390,35
mapp. 1507 (zona VU): mq 925 x 57,8% = mq 534.65	534,65	x	30 %	=	160,40
mapp. 480 (zona T3): mq 880 x 43,2% = mq 380.16	380,16	x	100 %	=	380,16
mapp. 480 (zona VU): mq 880 x 56,8% = mq 499.84	499,84	x	30 %	=	149,95
mapp. 502 (zona T3): mq 310 x 96,8% = mq 300.00	300,00	x	100 %	=	300,00
mapp. 502 (zona VU): mq 310 x 3,2% = mq 10.00	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	2.650,00				1.451,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia in zona T3 "tessuto artigianale esistente e di completamento" è pari ad € 90,00. Ai mappali 1506 e 1508 è stato applicato un coefficiente di riduzione del 50% in quanto per metà della superficie sono inclusi nel reticolo idrico minore "Torrente Valle Scale" e la restante porzione ha subito un'ulteriore riduzione al 30% in quanto inclusi in area VU "verde urbano".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 1.451,21 x 90,00 = **130.608,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 130.608,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 130.608,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Campodolcino

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	terreni in area verde urbano	139,00	0,00	4.170,00	4.170,00
B	terreno artigianale e in zona verde	1.451,21	0,00	130.608,63	130.608,63
				134.778,63 €	134.778,63 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ . 67.389,32**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili di cui al corpo B non risultano divisibili in modo da separare le quote di pignoramento (2/4) dal restante (2/4) non oggetto di perizia.

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: **€ . 67.389,32**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ . 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ . 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ . 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 67.389,32



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2018

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CAMPODOLCINO Via alla streccia ., della superficie commerciale di **313,02** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su n.6 livelli, 5 fuori terra e uno interrato, oltre al corpo principale (mapp.597) sono presenti tre corpi aggiunti, uno a ovest disposto su 2 piani fuori terra con destinazione ripostiglio, ex stalla e fienile (mapp.864), uno a nord ovest disposto su un unico piano fuori terra con destinazione ripostiglio-box (mapp.1017) e uno a nord est disposto su 5 piani fuori terra (mapp.865). Oggetto di perizia è la quota di 2/4 delle seguenti unità immobiliari: fg.30 mapp. 597 sub.1-2-3, mapp. 864 sub.1-2, mapp. 865 sub.1-2 e mapp.1017, rimangono escluse le unità immobiliari identificate a fg.30 mapp. 597 sub. 7-8-10 intestate a persone terze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 597 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: S1-3-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 11/03/2016 prot. SO0032055 aggiornamento planimetrico
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-865-strada comunale-mapp.611-514-864-596
- foglio 30 particella 864 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 12,83 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 596-597-514
- foglio 30 particella 597 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: S1-T-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-865-strada comunale-mapp.611-514-864-596
- foglio 30 particella 597 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: S1-1-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-865-strada comunale-mapp.611-514-864-596
- foglio 30 particella 865 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: 1-2-3-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da



variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-597

- foglio 30 particella 1017 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 576-1625-553-strada comunale-mapp.597-865-597-596
- foglio 30 particella 864 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 596-597-514
- foglio 30 particella 865 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-597

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B terreno residenziale a CAMPODOLCINO Via alla streccia ., della superficie commerciale di 1.127,25 mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il presente corpo è costituito dai terreni edificabili individuati nel vigente PGT in zona T1 tessuto urbano di completamento. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 215, reddito agrario 0,28 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 574-596-864-597-611-1073-604
- foglio 30 particella 596 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 270, reddito agrario 0,35 € , reddito dominicale 0,42 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 575-576-1017-597-864-514-574
- foglio 30 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 25, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 574-604-1071-strada comunale
- foglio 30 particella 604 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 150, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,23 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 574-514-1073-603
- foglio 30 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 540, reddito agrario 0,70 € , reddito dominicale 0,84 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 514-597-strada comunale-mapp. 631-1073



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.440,27 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:	€ . 271.358,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 271.358,15
Data della valutazione:	31/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetto esecutato 3 e **** Remo in qualità di proprietario.

Gli immobili inclusi nel presente lotto risultano intestati a soggetto esecutato 2 (quota 1/4), soggetto esecutato 3 (quota 1/4), **** Remo (quota 1/4), **** Romeo Luigi (quota 1/4) e sono utilizzati da soggetto esecutato 3 e **** Remo come abitazione principale.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2018 a firma di ufficiale giudiziario del tribunale di Sondrio ai nn. 125 di repertorio, trascritta il 07/03/2018, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento di immobili

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:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione

Soggetto esecutato 3 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione

**** Remo per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione

**** Romeo Luigi per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione

**** Remo per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione

**** Romeo Luigi per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** Maria per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (fino al 01/11/2001), trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione. Successivamente sono state rilasciate n. 2 licenze edilizie come di seguito indicate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **prot. 3432**, intestata a **** Tomaso, per lavori di soprizzo di fabbricato , presentata il 18/12/1973, rilasciata il 29/12/1973 con il n. 3432 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mapp. 865

Licenza edilizia N. **30/1974**, intestata a **** Tomaso, per lavori di costruzione di un corpo aggiunto ad uso servizi igienici , presentata il 14/06/1974, rilasciata il 28/06/1974 con il n. 1580 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a mapp. 865

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona NA nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 19



delle NTA. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1017, 865, 597, 864 (100%), mapp. 514 (29.8%), mapp. 596 (35,5%)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona T1 tessuto urbano di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 21 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al mapp. 603, 604 e 611 (100%), mapp. 514 (70.2%), mapp. 596 (64,5%)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità nella distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € .1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPODOLCINO VIA ALLA STRECCIA .

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPODOLCINO Via alla streccia ., della superficie commerciale di **313,02** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su n.6 livelli, 5 fuori terra e uno interrato, oltre al corpo principale (mapp.597) sono presenti tre corpi aggiunti, uno a ovest disposto su 2 piani fuori terra con destinazione ripostiglio, ex stalla e fienile (mapp.864), uno a nord ovest disposto su un unico piano fuori terra con destinazione ripostiglio-box (mapp.1017) e uno a nord est disposto su 5 piani fuori terra (mapp.865).Oggetto di perizia è la quota di 2/4 delle seguenti unità immobiliari: fg.30 mapp. 597 sub.1-2-3, mapp. 864 sub.1-2, mapp. 865 sub.1-2 e mapp.1017, rimangono escluse le unità immobiliari identificate a fg.30 mapp. 597 sub. 7-8-10 intestate a persone terze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:



- foglio 30 particella 597 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: S1-3-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 11/03/2016 prot. SO0032055 aggiornamento planimetrico
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-865-strada comunale-mapp.611-514-864-596
- foglio 30 particella 864 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 12,83 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 596-597-514
- foglio 30 particella 597 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: S1-T-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-865-strada comunale-mapp.611-514-864-596
- foglio 30 particella 597 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: S1-1-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-865-strada comunale-mapp.611-514-864-596
- foglio 30 particella 865 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: 1-2-3-4, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-597
- foglio 30 particella 1017 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 576-1625-553-strada comunale-mapp.597-865-597-596
- foglio 30 particella 864 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: 1, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 596-597-514
- foglio 30 particella 865 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Corti, piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1017-597

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in oggetto si sviluppa su n.6 livelli, 5 fuori terra e uno interrato, oltre al corpo principale (mapp.597) sono presenti tre corpi aggiunti, uno a ovest disposto su 2 piani fuori terra con destinazione ripostiglio, ex stalla e fienile (mapp.864), uno a nord ovest disposto su un unico piano fuori terra con destinazione ripostiglio-box (mapp.1017) e uno a nord est disposto su 5 piani fuori terra (mapp.865). Oggetto di perizia è la quota di 2/4 delle seguenti unità immobiliari: fg.30 mapp. 597 sub.1-2-3, mapp. 864 sub.1-2, mapp. 865 sub.1-2 e mapp.1017, rimangono escluse le unità immobiliari identificate a fg.30 mapp. 597 sub. 7-8-10 intestate a persona terze. Le unità oggetto di perizia, nel loro complesso, risultano composte da: - piano interrato: n.4 vani a destinazione cantina-ripostiglio (mapp.597 sub.1-2-3); - piano terra: n.3 locali abitativi (mapp.597. sub 1), corpo wc comune tra i sub.1 e 2 del mapp. 597, ripostiglio-ex stalla (mapp.864 sub.1) e n.2 vani box-ripostiglio (mapp. 865 sub.1 e mapp. 1017); - piano primo: n.5 locali abitativi, servizio e terrazzo (mapp.597 sub.2-3 e mapp. 865 sub.2), ripostiglio-ex fienile (mapp. 864 sub.2); - piano secondo: vano allo stato rustico accessibile dal vano scala comune e balconi (mapp. 865 sub.2); - piano terzo: n.2 vani e wc (mapp. 597 sub. 3 e mapp. 865 sub.2); - piano quarto: ripostigli sottotetto (mapp. 597 sub. 1-2-3 e mapp. 865 sub.2). Il fabbricato è caratterizzato da tipologia e finiture tipiche dei luoghi di metà '900. Nel suo insieme il fabbricato non presenta impianto di riscaldamento e gli impianti idrici ed elettrici necessitano di interventi di adeguamento/ammodernamento.



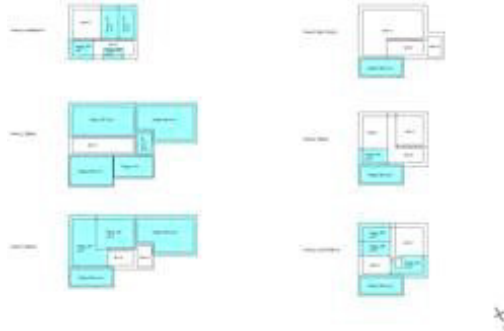
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 597 sub. 1 piano interrato	13,86	x	30 %	=	4,16
mapp. 597 sub. 1 piano terra	54,60	x	100 %	=	54,60
mapp. 597 sub. 1 piano sottotetto	12,96	x	30 %	=	3,89
mapp. 597 sub. 2 piano interrato	12,30	x	30 %	=	3,69
mapp. 597 sub. 2 piano primo	42,13	x	100 %	=	42,13
mapp. 597 sub. 2 piano sottotetto	15,24	x	30 %	=	4,57
mapp. 597 sub. 3 piano interrato	15,00	x	30 %	=	4,50
mapp. 597 sub. 3 piano primo	32,33	x	100 %	=	32,33
mapp. 597 sub. 3 piano terzo	12,15	x	100 %	=	12,15
mapp. 597 sub. 3 piano sottotetto	10,80	x	30 %	=	3,24
mapp. 864 sub. 1 piano terra	49,64	x	50 %	=	24,82
mapp. 864 sub. 2 piano primo	52,88	x	50 %	=	26,44
mapp. 865 sub. 1 piano terra	32,90	x	50 %	=	16,45
mapp. 865 sub. 2 piano primo	21,00	x	100 %	=	21,00
mapp. 865 sub. 2 terrazzo piano primo	12,60	x	30 %	=	3,78
mapp. 865 sub. 2 piano secondo	21,00	x	50 %	=	10,50
mapp. 865 sub. 2 balconi piano secondo	2,62	x	30 %	=	0,79
mapp. 865 sub. 2 piano terzo	21,00	x	100 %	=	21,00
mapp. 865 sub. 2 balconi piano terzo	3,00	x	30 %	=	0,90
mapp. 865 sub. 2 piano sottotetto	21,00	x	30 %	=	6,30
mapp. 1017 - ripostiglio-box piano terra	21,78	x	50 %	=	10,89



mapp. 1017 - area di pertinenza	98,00	x	5 %	=	4,90
Totale:	578,79				313,02



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per gli immobili oggetto di perizia è pari ad € 1200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 313,02 x 1.200,00 = **375.628,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 375.628,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 375.628,80**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA ALLA STRECCIA .

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a CAMPODOLCINO Via alla streccia ., della superficie commerciale di **1.127,25** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)



Il presente corpo è costituito dai terreni edificabili individuati nel vigente PGT in zona T1 tessuto urbano di completamento. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 215, reddito agrario 0,28 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 574-596-864-597-611-1073-604
- foglio 30 particella 596 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 270, reddito agrario 0,35 € , reddito dominicale 0,42 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 575-576-1017-597-864-514-574
- foglio 30 particella 603 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 25, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 574-604-1071-strada comunale
- foglio 30 particella 604 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 150, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,23 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 574-514-1073-603
- foglio 30 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 540, reddito agrario 0,70 € , reddito dominicale 0,84 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 514-597-strada comunale-mapp. 631-1073



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito dai terreni edificabili individuati nel vigente PGT in zona T1 tessuto urbano di completamento. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili. Tali aree sono ubicate in prossimità del corpo A del presente lotto e degli immobili inclusi nei lotti 3-4-5-6-7. Ai fini edificatori, oltre a possibili integrazioni volumetriche dei fabbricati limitrofi, è possibile prevedere, nel rispetto delle norme sulle distanze civilistiche dai fabbricati e dai confini di proprietà, la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale sul mappale 611.



CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 514	215,00	x	85 %	=	182,75
mapp. 596	270,00	x	85 %	=	229,50
mapp. 603	25,00	x	100 %	=	25,00
mapp. 604	150,00	x	100 %	=	150,00
mapp. 611	540,00	x	100 %	=	540,00
Totale:	1.200,00				1.127,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata, è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia è pari ad € 150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.127,25 x 150,00 = **169.087,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 169.087,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 169.087,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Campodolcino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare - agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	313,02	0,00	375.628,80	375.628,80
B	terreno residenziale	1.127,25	0,00	169.087,50	169.087,50
				544.716,30 €	544.716,30 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: € . **272.358,15**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto in oggetto non risulta divisibile in modo da separare le quote di pignoramento (2/4) dal restante (2/4) non oggetto di perizia.

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: € . **271.358,15**

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: € . **271.358,15**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2018

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A rustico a CAMPODOLCINO . ., frazione Loc. Pian del Lanzo, della superficie commerciale di **61,04** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il fabbricato si trova in località Piano del Lanzo e si sviluppa su n.2 livelli fuori terra, la porzione oggetto di perizia è distinta in catasto al Fg.7 mapp.234 sub. 7. Trattasi di fabbricato ex rurale, composto da intero vano ripostiglio-"ex stalla" al piano terra, e porzione vano ripostiglio-"ex fienile" al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, ha un'altezza interna di p.T h 200, P.1 da h 260 ad h 360. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 234 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Località Pian del Lanzo, piano: T-1, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella: mapp. 236 (E-N-O), sentiero comunale (S)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B terreno agricolo a CAMPODOLCINO . ., frazione Loc. Pian del Lanzo, della superficie commerciale di **26.457,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati dalla presenza di bosco spontanei e/o pascolo alpino.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 2360, reddito agrario 0,12 € , reddito dominicale 2,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 126-130-136-134-133-131-sentiero comunale
- foglio 8 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 2190, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 2,26 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 147-148-153-154-acqua-mapp.149
- foglio 8 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 19, intestato a



- soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 164-162
- foglio 8 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 8110, reddito agrario 0,42 € , reddito dominicale 8,38 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.159-160-165-177-171-169-sentiero comunale-mapp.162-163
 - foglio 6 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 690, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,71 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 125, sentiero comunale, fg.7, mapp. 121
 - foglio 7 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 73, reddito agrario 0,00 € , reddito dominicale 0,08 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua, mapp.9-5
 - foglio 7 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 1590, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 1,64 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): fg.6-sentiero comunale-mapp.8-acqua-mapp.4
 - foglio 7 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 140, reddito agrario 0,07 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.94-96-97
 - foglio 7 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 160, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,12 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.98-100-111-109-94
 - foglio 7 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 50, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.104-107-118-105
 - foglio 7 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 190, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 0,15 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.103-115-116-113
 - foglio 7 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 750, reddito agrario 0,39 € , reddito dominicale 0,58 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.123-124-125-126-137-136-133-132-130-129
 - foglio 7 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 400, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,31 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.134-136-140-189-186
 - foglio 7 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 430, reddito agrario 0,22 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.137-sentiero comunale-mapp.139-136



- foglio 7 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 320, reddito agrario 0,17 € , reddito dominicale 0,25 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.194-sentiero comunale-mapp.195-194
- foglio 7 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1610, reddito agrario 0,83 € , reddito dominicale 1,25 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.140-136-139-sentiero comunale-mapp.141-195-196-197-198-200-193-192-191-190-189
- foglio 7 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1920, reddito agrario 0,99 € , reddito dominicale 1,49 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.199-193-194-198-sentiero comunale-mapp.201-202-227-226-225-220
- foglio 7 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 370, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,29 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 201-sentiero comunale-mapp.239-236-200
- foglio 7 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 95, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 228-232-229-230
- foglio 7 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 590, reddito agrario 0,30 € , reddito dominicale 0,43 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 202-239-238-237-sentiero comunale-mapp.234-232-228-227
- foglio 7 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1770, reddito agrario 0,91 € , reddito dominicale 1,37 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 250 - sentiero comunale - mapp.254-253-225
- foglio 10 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 780, reddito agrario 0,40 € , reddito dominicale 0,60 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.110-114-133-124-123
- foglio 10 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 210, reddito agrario 0,14 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.120-130-147-128-119
- foglio 10 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 70, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,05 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.679-209-240-239
- foglio 10 particella 621 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 880, reddito agrario 0,45 € , reddito dominicale 0,68 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 620-613-611-614-622-627-626
- foglio 9 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 120, reddito agrario



0,06 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3,
**** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 355-356-358-sentiero
comunale-acqua-sentiero comunale

- foglio 9 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 570, reddito agrario 0,24 € , reddito dominicale 0,29 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale-acqua-sentiero comunale

C terreno agricolo a CAMPODOLCINO . . , frazione Loc. Pian del Lanzo, della superficie commerciale di **3.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 3770, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 3,89 € , intestato a soggetto esecutato 3
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.207-206-215-216-SS36-acqua-mapp.257-272-299-212-307
- foglio 7 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 200, reddito agrario 0,13 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 3
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 299-217-276-297

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30.488,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 25.895,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 25.895,50
Data della valutazione:	31/01/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/02/2018 a firma di ufficiale giudiziario del tribunale di Sondrio ai nn. 125 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 , a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., contro soggetti eseguiti, derivante da verbale di pignoramento di immobili

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:

**** Romeo Luigi per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

**** Remo per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

Soggetto eseguito 3 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

Soggetto eseguito 2 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

Soggetto eseguito 3 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/08/1993 a firma di Notaio Nicola Tursi ai nn. 36379 di repertorio, trascritto il 24/08/1993 ai nn. 7352/6121, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mapp. 217 e 272

**** Romeo Luigi per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mapp. 202; fg. 10 mapp. 125, 129, 238 e 621; fg. 9 mapp. 357 e 398

**** Remo per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il



08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mapp. 202; fg. 10 mapp. 125, 129, 238 e 621; fg. 9 mapp. 357 e 398

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mapp. 202; fg. 10 mapp. 125, 129, 238 e 621; fg. 9 mapp. 357 e 398

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mapp. 202; fg. 10 mapp. 125, 129, 238 e 621; fg. 9 mapp. 357 e 398

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

**** Remo per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

**** Romeo Luigi per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** Maria per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (fino al 01/11/2001), trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 8 mapp. 127, 150, 163 e 164; fg. 6 mapp. 126; fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 236, 231, 251 e 234 sub. 7

**** Maria per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 01/11/2001), in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 7 mapp. 202; fg. 10 mapp. 125, 129, 238 e 621; fg. 9 mapp. 357 e 398

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i fabbricati inclusi nel presente lotto, non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona AG aree agricole di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 30 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al fg. 6 mapp. 126, fg. 7 mapp. 6, 7, 95, 99, 106, 114, 131, 138, 135, 141, 194, 200, 231, 251, 217, 272, 202; fg. 8 mapp. 127, 150, 163, 164; fg. 9 mapp. 357, 398; fg. 10 mapp.



125, 129, 238, 621 (tutti al 100%); fg. 7 mapp. 236 (87,6%). Il mapp. 129 di fg. 10 per l'80% della superficie è incluso nelle piste da sci (art. 14 NTA Piano dei Servizi)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona NR nucleo rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 20 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al fg. 7 mapp. 234 (100%); fg. 7 mapp. 236 (12,4%)

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 CAMPODOLCINO . . , FRAZIONE LOC. PIAN DEL LANZO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CAMPODOLCINO . . , frazione Loc. Pian del Lanzo, della superficie commerciale di **61,04** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il fabbricato si trova in località Piano del Lanzo e si sviluppa su n.2 livelli fuori terra, la porzione oggetto di perizia è distinta in catasto al Fg.7 mapp.234 sub. 7. Trattasi di fabbricato ex rurale, composto da intero vano ripostiglio-"ex stalla" al piano terra, e porzione vano ripostiglio-"ex fienile" al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, ha un'altezza interna di p.T h 200, P.1 da h 260 ad h 360. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 234 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Località Pian del Lanzo, piano: T-1, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella: mapp. 236 (E-N-O), sentiero comunale (S)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si trova in località Piano del Lanzo e si sviluppa su n.2 livelli fuori terra, la porzione oggetto di perizia è distinta in catasto al Fg.7 mapp.234 sub. 7. Trattasi di fabbricato ex rurale, composto da intero vano ripostiglio-"ex stalla" al piano terra, e porzione vano ripostiglio-"ex fienile" al piano primo. Il fabbricato è caratterizzato da tipologia e finiture tipiche dei luoghi. Nel suo insieme il fabbricato non presenta alcun tipo di impianto; pertanto per quanto sopra descritto il fabbricato è considerato inagibile e necessita di interventi globali di ristrutturazione. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 della porzione di fabbricato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	37,52	x	100 %	=	37,52
piano primo	23,52	x	100 %	=	23,52
Totale:	61,04				61,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per gli immobili oggetto di perizia è pari ad € 350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 61,04 x 350,00 = **21.364,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . **21.364,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **21.364,00**

BENI IN CAMPODOLCINO . ., FRAZIONE LOC. PIAN DEL LANZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CAMPODOLCINO . ., frazione Loc. Pian del Lanzo, della superficie commerciale di **26.457,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati dalla presenza di bosco spontanei e/o pascolo alpino.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 2360, reddito agrario 0,12 € , reddito dominicale 2,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 126-130-136-134-133-131-sentiero comunale
- foglio 8 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 2190, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 2,26 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 147-148-153-154-acqua-mapp.149
- foglio 8 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 19, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 164-162
- foglio 8 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 8110, reddito agrario 0,42 € , reddito dominicale 8,38 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.159-160-165-177-171-169-sentiero comunale-mapp.162-163
- foglio 6 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 690, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,71 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 125, sentiero comunale, fg.7, mapp. 121
- foglio 7 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 73, reddito agrario 0,00 € , reddito dominicale 0,08 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua, mapp.9-5



- foglio 7 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 1590, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 1,64 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): fg.6-sentiero comunale-mapp.8-acqua-mapp.4
- foglio 7 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 140, reddito agrario 0,07 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.94-96-97
- foglio 7 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 160, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,12 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.98-100-111-109-94
- foglio 7 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 50, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.104-107-118-105
- foglio 7 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 190, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 0,15 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.103-115-116-113
- foglio 7 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 750, reddito agrario 0,39 € , reddito dominicale 0,58 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.123-124-125-126-137-136-133-132-130-129
- foglio 7 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 400, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,31 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.134-136-140-189-186
- foglio 7 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 430, reddito agrario 0,22 € , reddito dominicale 0,33 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.137-sentiero comunale-mapp.139-136
- foglio 7 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 320, reddito agrario 0,17 € , reddito dominicale 0,25 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.194-sentiero comunale-mapp.195-194
- foglio 7 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1610, reddito agrario 0,83 € , reddito dominicale 1,25 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.140-136-139-sentiero comunale-mapp.141-195-196-197-198-200-193-192-191-190-189
- foglio 7 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1920, reddito agrario 0,99 € , reddito dominicale 1,49 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.199-193-194-198-sentiero comunale-mapp.201-202-227-226-225-220
- foglio 7 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 370, reddito agrario



- 0,19 € , reddito dominicale 0,29 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 201-sentiero comunale-mapp.239-236-200
- foglio 7 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 95, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 228-232-229-230
 - foglio 7 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 590, reddito agrario 0,30 € , reddito dominicale 0,43 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 202-239-238-237-sentiero comunale-mapp.234-232-228-227
 - foglio 7 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1770, reddito agrario 0,91 € , reddito dominicale 1,37 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 250 - sentiero comunale - mapp.254-253-225
 - foglio 10 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 780, reddito agrario 0,40 € , reddito dominicale 0,60 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.110-114-133-124-123
 - foglio 10 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 210, reddito agrario 0,14 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.120-130-147-128-119
 - foglio 10 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 70, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,05 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.679-209-240-239
 - foglio 10 particella 621 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 880, reddito agrario 0,45 € , reddito dominicale 0,68 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 620-613-611-614-622-627-626
 - foglio 9 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 120, reddito agrario 0,06 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 355-356-358-sentiero comunale-acqua-sentiero comunale
 - foglio 9 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 570, reddito agrario 0,24 € , reddito dominicale 0,29 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale-acqua-sentiero comunale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati dalla presenza di bosco spontanei e/o pascolo alpino. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4



degli immobili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg.8 mapp.127	2.360,00	x	100 %	=	2.360,00
fg.8 mapp.150	2.190,00	x	100 %	=	2.190,00
fg.8 mapp.163	19,00	x	100 %	=	19,00
fg.8 mapp.164	8.110,00	x	100 %	=	8.110,00
fg.6 mapp.126	690,00	x	100 %	=	690,00
fg.7 mapp.6	73,00	x	100 %	=	73,00
fg.7 mapp.7	1.590,00	x	100 %	=	1.590,00
fg.7 mapp.95	140,00	x	100 %	=	140,00
fg.7 mapp.99	160,00	x	100 %	=	160,00
fg.7 mapp.106	50,00	x	100 %	=	50,00
fg.7 mapp.114	190,00	x	100 %	=	190,00
fg.7 mapp.131	750,00	x	100 %	=	750,00
fg.7 mapp.135	400,00	x	100 %	=	400,00
fg.7 mapp.138	430,00	x	100 %	=	430,00
fg.7 mapp.141	320,00	x	100 %	=	320,00
fg.7 mapp.194	1.610,00	x	100 %	=	1.610,00
fg.7 mapp.200	1.920,00	x	100 %	=	1.920,00
fg.7 mapp.202	370,00	x	100 %	=	370,00
fg.7 mapp.231	95,00	x	100 %	=	95,00
fg.7 mapp.236	590,00	x	100 %	=	590,00
fg.7 mapp.251	1.770,00	x	100 %	=	1.770,00
fg.10 mapp.125	780,00	x	100 %	=	780,00
fg.10 mapp.129	210,00	x	100 %	=	210,00
fg.10 mapp.238	70,00	x	100 %	=	70,00
fg.10 mapp.621	880,00	x	100 %	=	880,00
fg.9 mapp.357	120,00	x	100 %	=	120,00
fg.9 mapp.398	570,00	x	100 %	=	570,00
Totale:	26.457,00				26.457,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata, è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia è pari ad € 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26.457,00 x 1,00 = **26.457,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 26.457,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 26.457,00

BENI IN CAMPODOLCINO . ., FRAZIONE LOC. PIAN DEL LANZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CAMPODOLCINO . ., frazione Loc. Pian del Lanzo, della superficie commerciale di **3.970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3) Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 3770, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 3,89 € , intestato a soggetto esecutato 3
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.207-206-215-216-SS36-acqua-mapp.257-272-299-212-307
- foglio 7 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 200, reddito agrario 0,13 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 3
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 299-217-276-297

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati dalla presenza di bosco spontanei e/o pascolo alpino.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg.7 mapp 217	3.770,00	x	100 %	=	3.770,00
fg.7 mapp.272	200,00	x	100 %	=	200,00



Totale:	3.970,00	3.970,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata, è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia è pari ad € 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.970,00 x 1,00 = **3.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 3.970,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 3.970,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Campodolcino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare - agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	61,04	0,00	21.364,00	21.364,00
B	terreno agricolo	26.457,00	0,00	26.457,00	26.457,00
C	terreno	3.970,00	0,00	3.970,00	3.970,00



agricolo		
	51.791,00 €	51.791,00 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: € . **25.895,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto in oggetto non risulta divisibile in modo da separare le quote di pignoramento (2/4) dal restante (2/4) non oggetto di perizia.

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: € . **25.895,50**

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: € . **25.895,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2018

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CAMPODOLCINO . ., frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **118,26** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il fabbricato oggetto di perizia nel presente corpo è ubicato in località Alpe Fontana e si sviluppa su 5 piani, 4 fuori terra e uno interrato. La porzione oggetto di stima è distinta in catasto al Fg.21 mapp.124 sub. 11, e risulta composta da stua, cucina e camera a piano terra, n.2 locali a piano secondo e sottotetto a piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -2-3, ha un'altezza interna di p.T h 205; p.2 h 185; p.3 da h 80 ad h 240. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 124 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 145,43 Euro, indirizzo catastale: Località La Fontana, piano: T-1-2, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da Variazione del 09/11/2015
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 104-138-150-sentiero comunale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B rustico a CAMPODOLCINO . ., frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **140,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Nel presente corpo di perizia sono inclusi i fabbricati ex rurali in zona Alpe Fontana. In particolare i seguenti fabbricati: - fg. 21 mapp. 137 fabbricato ex stalla/fienile; - fg. 21 mapp. 79 fabbricato ex casello; - fg. 21 mapp. 135 sub. 1-3-6 porzioni di fabbricato diruto.

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

- foglio 21 particella 79 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 1,78 Euro, indirizzo catastale: Località La Fontana , piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione di toponomastica prot. SO0085108 del 22/10/2014
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale, mapp.81-80, acqua
- foglio 21 particella 137 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 68 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Località La Fontana, piano: T-1, intestato a soggetto esecutato



2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 123, sentiero comunale, mapp.149-158, acqua

- foglio 21 particella 135 sub. 1-3-6 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 0, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 121-134

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

C terreno agricolo a CAMPODOLCINO . ., frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **29.758,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 830, reddito agrario 0,43 € , reddito dominicale 0,64 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 43-44-45-48-49-61-60-59-41
- foglio 20 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2160, reddito agrario 1,12 € , reddito dominicale 1,67 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 49-50-sentiero comunale-fig.21-mapp. 67-64-65-64-63-62
- foglio 21 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 8, reddito agrario 0,00 € , reddito dominicale 0,01 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale, mapp.10, acqua
- foglio 21 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 460, reddito agrario 0,24 € , reddito dominicale 0,36 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.3-4-5-acqua-mapp.16-9-12-7
- foglio 21 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1670, reddito agrario 0,86 € , reddito dominicale 1,29 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1-7-13-14-20-19-18
- foglio 21 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 140, reddito agrario 0,07 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 12-16-20-14-13
- foglio 21 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 310, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,24 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 20-23-28-21
- foglio 21 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 260, reddito agrario 0,13 € , reddito dominicale 0,20 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi



Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.21-28-27-25

- foglio 21 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 80, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 30-32-41-39

- foglio 21 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 51, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.27-41-32

- foglio 21 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 81, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 48-44-45-50-59-58

- foglio 21 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 150, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,12 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 51-52-55-65-64

- foglio 21 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 69, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,05 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 53-sentiero comunale-mapp.57-acqua

- foglio 21 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 83, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 48-58-61-97

- foglio 21 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 790, reddito agrario 0,41 € , reddito dominicale 0,61 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 64-65-66-91-90

- foglio 21 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 77, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.84-87-100-99-85

- foglio 21 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 63, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,01 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.78-66-acqua-mapp.94-91

- foglio 21 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 210, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 0,16 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.73-85-99-106-115-97

- foglio 21 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 32, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,02 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 115-116-142-97

- foglio 21 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 95, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 143-144-146-268



- foglio 21 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 320, reddito agrario 0,17 € , reddito dominicale 0,25 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.107-100-119-147-154-146-144-117
- foglio 21 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1080, reddito agrario 0,56 € , reddito dominicale 0,84 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 147-119-162-154
- foglio 21 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 200, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 0,15 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.118-147-152-155-269-146
- foglio 21 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 170, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 108-121-122-136-148-120
- foglio 21 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 170, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.124-138-151-170-sentiero comunale
- foglio 21 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 90, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 128-sentiero comunale - mapp.130-131-132
- foglio 21 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 92, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 161-167-178-acqua
- foglio 21 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 140, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.166-167-168-169-182-181-179-acqua
- foglio 21 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 240, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,37 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 180-181-178-183-193-204-192-190-189-acqua
- foglio 21 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1240, reddito agrario 0,83 € , reddito dominicale 0,83 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.183-sentiero comunale-mapp.206-acqua-mapp.205-194
- foglio 21 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1590, reddito agrario 1,07 € , reddito dominicale 1,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.156-148-157-acqua-mapp.230-229-228-227-212-211-200-177-164



- foglio 21 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 450, reddito agrario 0,23 € , reddito dominicale 0,35 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 176-164-177-188-187-185-269
- foglio 21 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 480, reddito agrario 0,25 € , reddito dominicale 0,37 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 202-185-186-211-216-215-210-214-269
- foglio 21 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 290, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.226-234-248-243-233-224
- foglio 21 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 230, reddito agrario 0,12 € , reddito dominicale 0,18 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.232-230
- foglio 21 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 270, reddito agrario 0,18 € , reddito dominicale 0,18 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 216-211-212-237-223-222-220
- foglio 21 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2570, reddito agrario 1,33 € , reddito dominicale 1,99 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 223-236-227-238-270
- foglio 22 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 1000, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,88 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.4-8-9-sentiero comunale
- foglio 22 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 170, reddito agrario 0,07 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.23-29-sentiero comunale
- foglio 22 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 1920, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 1,69 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale-mapp.37-42-41-acqua
- foglio 22 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 2110, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 1,85 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.53-45-47-49-acqua
- foglio 22 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 1620, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 1,67 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.59-66-acqua-mapp.63-61
- foglio 22 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 260, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,27 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.67-68
- foglio 22 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 1930, reddito



agrario 0,10 € , reddito dominicale 1,69 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 126-83-85-86-sentiero comunale -mapp.103-99

- foglio 39 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 77, reddito agrario 0,06 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.11-12-15-18
- foglio 39 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 100, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada comunale-mapp.33-strada comunale-mapp.313
- foglio 39 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 300, reddito agrario 0,25 € , reddito dominicale 0,26 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 313-36-strada comunale-mapp.1-sentiero comunale-mapp.60-strada comunale
- foglio 39 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 130, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.39-strada comunale-mapp.41-strada comunale
- foglio 39 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 1330, reddito agrario 0,14 € , reddito dominicale 0,21 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.48-50-51-54-46-37
- foglio 39 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 210, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,22 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 56-191-58-strada comunale
- foglio 39 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 200, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,21 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 58-191-61-strada comunale
- foglio 30 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 270, reddito agrario 0,22 € , reddito dominicale 0,24 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 639-24-73-1331
- foglio 30 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 890, reddito agrario 0,74 € , reddito dominicale 0,78 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.26-74-73-662

D terreno agricolo a CAMPODOLCINO . . , frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3) Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 610, reddito agrario 0,50 € , reddito dominicale 0,54 € , intestato a soggetto esecutato 3
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.42-44-46-89-95-94-91-90-498-87
- foglio 31 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 160, reddito agrario



0,21 € , reddito dominicale 0,25 € , intestato a soggetto esecutato 3 Coerenze:
dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 191-193-187

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30.786,76 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:	€ . 63.502,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 63.502,70
Data della valutazione:	31/01/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2018 a firma di ufficiale giudiziario del tribunale di Sondrio ai nn. 125 di repertorio, trascritta il 07/03/2018 , a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., contro soggetti esecutati, derivante da verbale di pignoramento di immobili

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:

Soggetto esecutato 2 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

Soggetto esecutato 3 per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

**** Remo per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

**** Romeo Luigi per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/08/1993 a firma di Notaio Nicola Tursi ai nn. 36379 di repertorio, trascritto il 24/08/1993 ai nn. 7352/6121, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a fg. 40 mapp. 88; fg. 31 mapp. 192

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a fg. 21 mapp.178; fg. 22 mapp.5

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a fg. 21 mapp.178; fg. 22 mapp.5

**** Remo per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a fg. 21 mapp.178; fg. 22 mapp.5

**** Romeo Luigi per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a fg. 21 mapp.178; fg. 22 mapp.5

Soggetto esecutato 2 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60,



71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

Soggetto esecutato 3 per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

**** Remo per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

**** Romeo Luigi per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2001), trascritto il 08/05/2003 ai nn. 6185/5036, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** Maria per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (fino al 01/11/2001), trascritto il 28/12/1981 ai nn. 10122/8788, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 135 sub. 1-3-6, 137, 124 sub.11, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203, 236 , 237; fg. 22 mapp. 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25

**** Maria per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 01/11/2001), in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a fg. 21 mapp.178; fg. 22 mapp.5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i fabbricati inclusi nel presente lotto, non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona NR nucleo rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 20 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al fg. 21 mapp. 135, 137, 124

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona AG aree agricole di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 30 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al fg. 20 mapp. 47, 66; fg. 21 mapp. 6, 8, 11, 15, 22, 26, 31, 33, 54, 56, 49, 60, 71, 79, 92, 86, 98, 118, 140, 145, 152, 154, 134, 178, 150, 129, 166, 182, 195, 225, 231, 188, 200, 203,



236 , 237; fg. 22 mapp. 5, 28, 40, 48, 64, 65, 100; fg.39 mapp. 14, 34, 35, 40, 47, 57, 59; fg. 30 mapp. 23, 25; fg.40 mapp.88 (tutti al 100%); fg. 31 mapp. 192 (34%)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 09 del 22/05/2014, l'immobile ricade in zona RC rispetto cimiteriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 31 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al fg. 31 mapp. 192 (66%)

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 CAMPODOLCINO . ., FRAZIONE LOCALITÀ ALPE FONTANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPODOLCINO . ., frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **118,26** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Il fabbricato oggetto di perizia nel presente corpo è ubicato in località Alpe Fontana e si sviluppa su 5 piani, 4 fuori terra e uno interrato. La porzione oggetto di stima è distinta in catasto al Fg.21 mapp.124 sub. 11, e risulta composta da stua, cucina e camera a piano terra, n.2 locali a piano secondo e sottotetto a piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -2-3, ha un'altezza interna di p.T h 205; p.2 h 185; p.3 da h 80 ad h 240. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 124 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 145,43 Euro, indirizzo catastale: Località La Fontana, piano: T-1-2, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da Variazione del 09/11/2015

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 104-138-150-sentiero comunale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★☆☆☆☆★

servizi:

pessimo ★☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di perizia nel presente corpo è ubicato in località Alpe Fontana e si sviluppa su 5 piani, 4 fuori terra e uno interrato. La porzione oggetto di stima è distinta in catasto al Fg.21 mapp.124 sub. 11, e risulta composta da stua, cucina e camera a piano terra, n.2 locali a piano secondo e sottotetto a piano terzo. Il fabbricato è caratterizzato da tipologia e finiture tipiche dei luoghi. Nel suo insieme il fabbricato non presenta alcun tipo di impianto e le strutture sono quelle originarie; pertanto per quanto sopra descritto il fabbricato è considerato inagibile e necessita di interventi globali di ristrutturazione. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
piano terra	53,92	x	100 %	=	53,92
piano secondo	46,00	x	100 %	=	46,00
sottotetto	61,12	x	30 %	=	18,34
Totale:	161,04				118,26

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per gli immobili oggetto di perizia è pari ad € 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,26 x 400,00 = **47.302,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . **47.302,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **47.302,40**

BENI IN CAMPODOLCINO . ., FRAZIONE LOCALITÀ ALPE FONTANA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a CAMPODOLCINO . ., frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **140,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Nel presente corpo di perizia sono inclusi i fabbricati ex rurali in zona Alpe Fontana. In particolare i seguenti fabbricati: - fg. 21 mapp. 137 fabbricato ex stalla/fienile; - fg. 21 mapp. 79 fabbricato ex casello; - fg. 21 mapp. 135 sub. 1-3-6 porzioni di fabbricato diruto.

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

- foglio 21 particella 79 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 1,78 Euro, indirizzo catastale: Località La Fontana , piano: T, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione di toponomastica prot. SO0085108 del 22/10/2014
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale, mapp.81-80, acqua
- foglio 21 particella 137 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 68 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Località La Fontana, piano: T-1, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi, derivante da variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 123, sentiero comunale, mapp.149-158, acqua



- foglio 21 particella 135 sub. 1-3-6 (catasto terreni), qualita/classe fabbr. diruto, superficie 0, intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi

Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 121-134

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel presente corpo di perizia sono inclusi i fabbricati ex rurali in zona Alpe Fontana. In particolare i seguenti fabbricati:

- fg. 21 mapp. 137 fabbricato ex stalla/fienile. Il fabbricato si sviluppa su n.2 livelli fuori terra. Trattasi di fabbricato ex rurale, composto da n.2 vani ripostiglio e tettoia al piano terra e vano ripostiglio-"ex fienile" al piano primo. Inoltre è presente un fabbricato minore accessorio su 2 piani ad uso ripostiglio e la relativa area di pertinenza. Il fabbricato è caratterizzato da tipologia e finiture tipiche dei luoghi. Nel suo insieme il fabbricato non presenta alcun tipo di impianto; pertanto per quanto sopra descritto il fabbricato è considerato inagibile e necessita di interventi globali di ristrutturazione.

- fg. 21 mapp. 79 fabbricato ex casello; Trattasi di vecchio fabbricato ex rurale di ridotte dimensioni che si sviluppa su un solo piano. Il fabbricato è caratterizzato da tipologia e finiture tipiche dei luoghi.

- fg. 21 mapp. 135 sub. 1-3-6 porzioni di fabbricato diruto. Trattasi di n.3 porzioni di fabbricato diruto (l'intero fabbricato è costituito da 6 subalterni). Allo stato attuale è presente la sola area di sedime con un accenno delle murature perimetrali ormai totalmente crollate.

Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato mapp 79 PT	11,00	x	100 %	=	11,00
piano terra mapp. 137	51,85	x	100 %	=	51,85
piano primo mapp. 137	45,85	x	100 %	=	45,85
area pertinenza mapp. 79	27,00	x	10 %	=	2,70
area pertinenza mapp. 137	242,00	x	10 %	=	24,20
mapp. 135 sub. 1,3 e 6	24,50	x	20 %	=	4,90
Totale:	402,20				140,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono quelle commerciali che sono costituite da superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali. Dall'analisi di mercato effettuata, nonché dalla consultazione della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per gli immobili oggetto di perizia è pari ad € 350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,50 x 350,00 = **49.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 49.175,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 49.175,00**

BENI IN CAMPODOLCINO . . . , FRAZIONE LOCALITÀ ALPE FONTANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CAMPODOLCINO . . . , frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **29.758,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 2)
- 1/4 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3)
- 1/4 di piena proprietà (Remo ****)
- 1/4 di piena proprietà (Romeo Luigi ****)

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm.



Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 830, reddito agrario 0,43 € , reddito dominicale 0,64 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 43-44-45-48-49-61-60-59-41
- foglio 20 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2160, reddito agrario 1,12 € , reddito dominicale 1,67 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 49-50-sentiero comunale-
fg.21-mapp. 67-64-65-64-63-62
- foglio 21 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 8, reddito agrario 0,00 € , reddito dominicale 0,01 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale, mapp.10, acqua
- foglio 21 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 460, reddito agrario 0,24 € , reddito dominicale 0,36 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.3-4-5-acqua-mapp.16-9-12-7
- foglio 21 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1670, reddito agrario 0,86 € , reddito dominicale 1,29 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 1-7-13-14-20-19-18
- foglio 21 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 140, reddito agrario 0,07 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 12-16-20-14-13
- foglio 21 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 310, reddito agrario 0,16 € , reddito dominicale 0,24 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 20-23-28-21
- foglio 21 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 260, reddito agrario 0,13 € , reddito dominicale 0,20 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.21-28-27-25
- foglio 21 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 80, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 30-32-41-39
- foglio 21 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 51, reddito agrario 0,03 € , reddito dominicale 0,04 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.27-41-32
- foglio 21 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 81, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 48-44-45-50-59-58
- foglio 21 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 150, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,12 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 51-52-55-65-64



- foglio 21 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 69, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,05 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 53-sentiero comunale-mapp.57-acqua
- foglio 21 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 83, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 48-58-61-97
- foglio 21 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 790, reddito agrario 0,41 € , reddito dominicale 0,61 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 64-65-66-91-90
- foglio 21 particella 86 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 77, reddito agrario 0,04 € , reddito dominicale 0,06 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.84-87-100-99-85
- foglio 21 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 63, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,01 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.78-66-acqua-mapp.94-91
- foglio 21 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 210, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 0,16 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.73-85-99-106-115-97
- foglio 21 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 32, reddito agrario 0,02 € , reddito dominicale 0,02 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 115-116-142-97
- foglio 21 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 95, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 143-144-146-268
- foglio 21 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 320, reddito agrario 0,17 € , reddito dominicale 0,25 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.107-100-119-147-154-146-144-117
- foglio 21 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1080, reddito agrario 0,56 € , reddito dominicale 0,84 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 147-119-162-154
- foglio 21 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 200, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 0,15 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.118-147-152-155-269-146
- foglio 21 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 170, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 108-121-122-136-148-120
- foglio 21 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 170, reddito



agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,13 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.124-138-151-170-sentiero comunale

- foglio 21 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 90, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 128-sentiero comunale - mapp.130-131-132
- foglio 21 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 92, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,14 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 161-167-178-acqua
- foglio 21 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 140, reddito agrario 0,09 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.166-167-168-169-182-181-179-acqua
- foglio 21 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 240, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,37 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 180-181-178-183-193-204-192-190-189-acqua
- foglio 21 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1240, reddito agrario 0,83 € , reddito dominicale 0,83 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.183-sentiero comunale-mapp.206-acqua-mapp.205-194
- foglio 21 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1590, reddito agrario 1,07 € , reddito dominicale 1,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.156-148-157-acqua-mapp.230-229-228-227-212-211-200-177-164
- foglio 21 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 450, reddito agrario 0,23 € , reddito dominicale 0,35 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 176-164-177-188-187-185-269
- foglio 21 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 480, reddito agrario 0,25 € , reddito dominicale 0,37 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 202-185-186-211-216-215-210-214-269
- foglio 21 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 290, reddito agrario 0,19 € , reddito dominicale 0,19 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.226-234-248-243-233-224
- foglio 21 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 230, reddito agrario 0,12 € , reddito dominicale 0,18 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.232-230
- foglio 21 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 270, reddito agrario



- 0,18 € , reddito dominicale 0,18 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3,
**** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 216-211-212-237-223-222-220
- foglio 21 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 2570, reddito agrario 1,33 € , reddito dominicale 1,99 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 223-236-227-238-270
 - foglio 22 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 1000, reddito agrario 0,05 € , reddito dominicale 0,88 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.4-8-9-sentiero comunale
 - foglio 22 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 170, reddito agrario 0,07 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.23-29-sentiero comunale
 - foglio 22 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 1920, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 1,69 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): sentiero comunale-mapp.37-42-41-acqua
 - foglio 22 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 2110, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 1,85 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.53-45-47-49-acqua
 - foglio 22 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 1620, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 1,67 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.59-66-acqua-mapp.63-61
 - foglio 22 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 260, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,27 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.67-68
 - foglio 22 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 1930, reddito agrario 0,10 € , reddito dominicale 1,69 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 126-83-85-86-sentiero comunale -mapp.103-99
 - foglio 39 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 77, reddito agrario 0,06 € , reddito dominicale 0,07 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.11-12-15-18
 - foglio 39 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 100, reddito agrario 0,08 € , reddito dominicale 0,09 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): strada comunale-mapp.33-strada comunale-mapp.313
 - foglio 39 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 300, reddito agrario 0,25 € , reddito dominicale 0,26 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 313-36-strada comunale-mapp.1-sentiero comunale-mapp.60-strada comunale



- foglio 39 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 130, reddito agrario 0,11 € , reddito dominicale 0,11 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.39-strada comunale-mapp.41-strada comunale
- foglio 39 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 1330, reddito agrario 0,14 € , reddito dominicale 0,21 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.48-50-51-54-46-37
- foglio 39 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 210, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,22 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 56-191-58-strada comunale
- foglio 39 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 200, reddito agrario 0,01 € , reddito dominicale 0,21 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 58-191-61-strada comunale
- foglio 30 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 270, reddito agrario 0,22 € , reddito dominicale 0,24 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 639-24-73-1331
- foglio 30 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 890, reddito agrario 0,74 € , reddito dominicale 0,78 € , intestato a soggetto esecutato 2, soggetto esecutato 3, **** Remo, **** Romeo Luigi
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): acqua-mapp.26-74-73-662

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati dalla presenza di bosco spontanei e/o pascolo alpino. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg. 20 mapp. 47	830,00	x	100 %	=	830,00
fg. 20 mapp. 66	2.160,00	x	100 %	=	2.160,00
fg. 21 mapp. 11	1.670,00	x	100 %	=	1.670,00
fg. 21 mapp. 118	320,00	x	100 %	=	320,00
fg. 21 mapp. 129	90,00	x	100 %	=	90,00
fg. 21 mapp. 134	170,00	x	100 %	=	170,00
fg. 21 mapp. 140	32,00	x	100 %	=	32,00
fg. 21 mapp. 145	95,00	x	100 %	=	95,00



fg. 21 mapp. 15	140,00	x	100 %	=	140,00
fg. 21 mapp. 150	170,00	x	100 %	=	170,00
fg. 21 mapp. 152	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
fg. 21 mapp. 154	200,00	x	100 %	=	200,00
fg. 21 mapp. 166	92,00	x	100 %	=	92,00
fg. 21 mapp. 178	140,00	x	100 %	=	140,00
fg. 21 mapp. 182	240,00	x	100 %	=	240,00
fg. 21 mapp. 188	1.590,00	x	100 %	=	1.590,00
fg. 21 mapp. 195	1.240,00	x	100 %	=	1.240,00
fg. 21 mapp. 200	450,00	x	100 %	=	450,00
fg. 21 mapp. 203	480,00	x	100 %	=	480,00
fg. 21 mapp. 22	310,00	x	100 %	=	310,00
fg. 21 mapp. 225	290,00	x	100 %	=	290,00
fg. 21 mapp. 231	230,00	x	100 %	=	230,00
fg. 21 mapp. 236	270,00	x	100 %	=	270,00
fg. 21 mapp. 237	2.570,00	x	100 %	=	2.570,00
fg. 21 mapp. 26	260,00	x	100 %	=	260,00
fg. 21 mapp. 31	80,00	x	100 %	=	80,00
fg. 21 mapp. 33	51,00	x	100 %	=	51,00
fg. 21 mapp. 49	81,00	x	100 %	=	81,00
fg. 21 mapp. 54	150,00	x	100 %	=	150,00
fg. 21 mapp. 56	69,00	x	100 %	=	69,00
fg. 21 mapp. 6	8,00	x	100 %	=	8,00
fg. 21 mapp. 60	83,00	x	100 %	=	83,00
fg. 21 mapp. 71	790,00	x	100 %	=	790,00
fg. 21 mapp. 8	460,00	x	100 %	=	460,00
fg. 21 mapp. 86	77,00	x	100 %	=	77,00
fg. 21 mapp. 92	63,00	x	100 %	=	63,00
fg. 21 mapp. 98	210,00	x	100 %	=	210,00
fg. 22 mapp. 100	1.930,00	x	100 %	=	1.930,00
fg. 22 mapp. 28	170,00	x	100 %	=	170,00
fg. 22 mapp. 40	1.920,00	x	100 %	=	1.920,00
fg. 22 mapp. 48	2.110,00	x	100 %	=	2.110,00
fg. 22 mapp. 5	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
fg. 22 mapp. 64	1.620,00	x	100 %	=	1.620,00



fg. 22 mapp. 65	260,00	x	100 %	=	260,00
fg. 30 mapp. 23	270,00	x	100 %	=	270,00
fg. 30 mapp. 25	890,00	x	100 %	=	890,00
fg. 39 mapp. 14	77,00	x	100 %	=	77,00
fg. 39 mapp. 34	100,00	x	100 %	=	100,00
fg. 39 mapp. 35	300,00	x	100 %	=	300,00
fg. 39 mapp. 40	130,00	x	100 %	=	130,00
fg. 39 mapp. 47	1.330,00	x	100 %	=	1.330,00
fg. 39 mapp. 57	210,00	x	100 %	=	210,00
fg. 39 mapp. 59	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	29.758,00				29.758,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata, è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia è pari ad € 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29.758,00 x 1,00 = **29.758,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 29.758,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 29.758,00**

BENI IN CAMPODOLCINO . ., FRAZIONE LOCALITÀ ALPE FONTANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CAMPODOLCINO . ., frazione Località Alpe Fontana, della superficie commerciale di **770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SOGGETTO ESECUTATO 3) Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 610, reddito agrario 0,50 € , reddito dominicale 0,54 € , intestato a soggetto esecutato 3
Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp.42-44-46-89-95-94-91-90-498-87
- foglio 31 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 160, reddito agrario 0,21 € , reddito dominicale 0,25 € , intestato a soggetto esecutato 3



Coerenze: dell'intera particella (da nord in senso orario): mapp. 191-193-187

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni montani di mezza costa ad una quota compresa tra 1100 e 1500 mslm caratterizzati dalla presenza di bosco spontanei e/o pascolo alpino. Oggetto del pignoramento è la quota di 2/4 degli immobili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg. 40 mapp. 88	610,00	x	100 %	=	610,00
fg. 31 mapp. 192	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	770,00				770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi di mercato effettuata, è emerso che il prezzo medio al metro quadro più congruo per i terreni oggetto di perizia è pari ad € 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 770,00 x 1,00 = 770,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 770,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 770,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Morbegno, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Campodolcino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare - agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,26	0,00	47.302,40	47.302,40
B	rustico	140,50	0,00	49.175,00	49.175,00
C	terreno agricolo	29.758,00	0,00	29.758,00	29.758,00
D	terreno agricolo	770,00	0,00	770,00	770,00
				127.005,40 €	127.005,40 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ . 63.502,70**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto in oggetto non risulta divisibile in modo da separare le quote di pignoramento (2/4) dal restante (2/4) non oggetto di perizia.

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: **€ . 63.502,70**

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: **€ . 63.502,70**

