

Espropriazioni immobiliari N. 46/2021
promossa da: BANCA POPOLARE DI SONDRIO



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FRANCESCA RONCAROLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANLUIGI GIUDICE

CF:GDCGLG65M04L175N
con studio in LOVERO VALTELLINO (SO) via Roma n. 15
telefono: 0342775703
fax: 0342775703
email: giudice.gianluigi@gmail.com
PEC: gianluigi.giudice@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BIANZONE via Palazzetta, della superficie commerciale di **56,91** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito di negozio-esposizione al piano terra e attraverso una scala interna (che andrà regolarizzata) si accede al ripostiglio al piano interrato dove sono presenti anche i servizi igienici. Il piano terra adibito a negozio, risulta essere di costruzione recente con finiture nella norma, il piano interrato si presenta in uno stato degradato con presenza di muffe e di infiltrazioni sulle murature controterra. Inoltre a mio avviso esistono problemi di scarico della fognatura in quanto nel bagno e antibagno si possono notare dei ritorni di acque reflue molto facilmente in occasione di temporali con piogge intense. Infatti essendo i servizi al piano interrato molto facilmente lo scarico non ha le pendenze adeguate per smaltire le acque e si innescano dei problemi di ritorno dei liquami. L'immobile è riscaldato e raffreddato tramite convettori ad aria presenti nei locali sia al piano terra che al piano interrato. L'impianto elettrico sembrerebbe realizzato a norma ma non esendoci l'energia elettrica non si sono potute fare delle prove tecniche. Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada statale con imbocco alla via Palazzetta nonché con imbocco dalla via Roma attraverso il terreno fg. 40 mappale 9 (fondo servente), su cui insiste servitù di passo pedonale e carraio nonché di sosta a favore dell'immobile fg. 40 mappale 2 sub. 8 (Fondo dominante)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00 m. e 2.30 m. interrato. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 46 mq, rendita 715,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PALAZZETTA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.905,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.900,00
Data della valutazione:	17/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'Agenzia delle Entrate di Sondrio con nota di risposta al prot. n. 45818 del 16/12/2021 dichiara che l'immobile è libero da contratti



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'allegato n. 6 della presente perizia si trovano le visure ipotecarie degli immobili

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/06/2006 a firma di Notaio Lucia balconi , iscritta il 20/06/2006 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 8697, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2012 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 145580 di repertorio, iscritta il 18/09/2012 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 10001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 765000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15.

Riferito al fabbricato in Bianzone e terreni in Aprica

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto giudiziario verbale di pignoramento immobili, stipulata il 14/06/2021 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 379 di repertorio, trascritta il 28/06/2021 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 8547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Interessa il fabbricato a Bianzone fg. 40 mappale 2 sub. 8 e i terreni in Comune di Aprica

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto notarile pubblico (dal 16/06/2006), con atto stipulato il 16/06/2006 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 141639 di repertorio, trascritto il 20/06/2006 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 8695

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 16/06/2006), con atto stipulato il 24/08/2001 a firma di Notaio Poeta Stefano ai nn. 1051 di repertorio, trascritto il 14/09/2001 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 10164

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. C.E. n. 05/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato commerciale , rilasciata il 04/02/2002 con il n. prot 501/2002 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. DIA n. 14/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 5/2002, presentata il 04/04/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona tessuto polifunzionale secondario e terziario consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE SCALA INTERNA DI COLLEGANTO TRA IL PIANO INTERRATO E PIANO TERRA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E OBLAZIONE AL COMUNE DI BIANZONE

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA E OBLAZIONE AL COMUNE DI BIANZONE : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON INDICATA IN PLANIMETRIA LA SCALA DI ACCESSO INTERNA AL SUB. 8 TRA IL PIANO INTERRATO E IL PIANO TERRA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRESENTAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE E PRATICA DOCFA : €1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI
Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BIANZONE VIA PALAZZETTA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BIANZONE via Palazzetta, della superficie commerciale di **56,91** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito di negozio-esposizione al piano terra e attraverso una scala interna (che andrà regolarizzata) si accede al ripostiglio al piano interrato dove sono presenti anche i servizi igienici. Il piano terra adibito a negozio, risulta essere di costruzione recente con finiture nella norma, il piano interrato si presenta in uno stato degradato con presenza di muffe e di infiltrazioni sulle murature controterra. Inoltre a mio avviso esistono problemi di scarico della fognatura in quanto nel bagno e antibagno si possono notare dei ritorni di acque reflue molto facilmente in occasione di temporali con piogge intense. Infatti essendo i servizi al piano interrato molto facilmente lo scarico non ha le pendenze adeguate per smaltire le acque e si innescano dei problemi di ritorno dei liquami. L'immobile è riscaldato e raffreddato tramite convettori ad aria presenti nei locali sia al piano terra che al piano interrato. L'impianto elettrico sembrerebbe realizzato a norma ma non essendoci l'energia elettrica non si sono potute fare delle prove tecniche. Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada statale con imbocco alla via Palazzetta nonchè con imbocco dalla via Roma attraverso il terreno fg. 40 mappale 9 (fondo servente), su cui insiste servitù di passo pedonale e carraio nonché di sosta a favore dell'immobile fg. 40 mappale 2 sub. 8 (Fondo dominante)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00 m. e 2.30 m. interrato. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 46 mq, rendita 715,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PALAZZETTA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 esposizione-negozi	43,00	x	100 %	=	43,00
BALCONE AL PIANO TERRA	5,35	x	30 %	=	1,61
RIPOSTIGLIO E W.C. AL PIANO INTERRATO	41,00	x	30 %	=	12,30
Totale:	89,35				56,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,91 x 1.000,00 = **56.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.905,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.905,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Valore di Stima di tipo comparativo, mediante reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle oggetto di stima. Oggetto di stima risulta un immobile ubicato al piano terra dell'edificio ristrutturato nell'anno 2005 in Bianzone via palazzetta in fregio alla SS 38 dello Stelvio. Il fabbricato esternamente verte in buono stato di conservazione,



presenta finiture esterne di tipo medio. La zona in cui si trova risulta essere una zona semiperiferica ma in fregio alla statale SS.38

Il negozio/esposizione si presenta in uno stato di conservazione nella normalità con finiture di tipo medio. Nell' interrato accessibile sia dalle scale comuni che da una scala interna (che andrà regolarizzata urbanisticamente e catastalmente) è presente un ripostiglio e i servizi igienici. Tali locali interrati sono da sistemare in quanto sulle murature sono presenti segni di umidità e muffe e nel bagno ci sono evidenti segni di ritorno di liquami dalla fognatura comunale. La superficie è stata calcolata per il 100% quella del piano ettra e per il 30% quella dell'interrato considerando anche i lavori di sistemazione che andranno eseguiti.

Il mercato immobiliare per costruzioni aventi lo stato di conservazione "normale" ed avendo le stesse caratteristiche è nell'ordine dei 1000/1200 euro al mq. . Lo scrivente considerando quanto sopra esposto e l'andamento attuale del mercato immobiliare ritiene di stabilire per il bene oggetto di stima un valore prudenziale medio pari a 1000 €/mq. Il valore di mercato attribuito dal sottoscritto è un valore "prudenziale" in quanto riguarda la valutazione di immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico si è optato a valutazioni con un valore leggermente inferiore al fine di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di BIANZONE, agenzie: della zona DI TIRANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di BIANZONE, agenzie: DELLA ZONA , osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	56,91	0,00	56.905,00	56.905,00
				56.905,00 €	56.905,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.905,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 5,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in fascia di rispetto a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno posto sotto la strada statale SS.39 e il fiume

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe semin 2, superficie 420, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,98 €
Coerenze: strada,492,valle,strada

, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,Il terreno

B terreno in fascia di rispetto a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno posto sotto la strada statale ss. 39 e il fiume

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe semin cl. 2, superficie 48, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,11 €
Coerenze: strada,491,fiume,492,strada

, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.276,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.276,00
Data della valutazione:	17/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'allegato n. 6 della presente perizia si trovano le visure ipotecarie degli immobili



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2012 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 145580 di repertorio, iscritta il 18/09/2012 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 10001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 765000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15.

Riferito al Fabbricato in Bianzone e terreni in Aprica

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario verbale di pignoramento immobili, stipulata il 14/06/2021 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 379 di repertorio, trascritta il 28/06/2021 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 8547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Interessa il fabbricato a Bianzone fg. 40 mappale 2 sub. 8 e i terreni in Comune di Aprica

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:

nell'allegato n. 6 della presente perizia sono allegare le visure catastali storiche dei mappali e le visure ipotecarie

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2007), con atto stipulato il 19/10/2007 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 142931 di repertorio, trascritto il 05/11/2007 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 13936.

Il titolo è riferito solamente a mappale 34 e 492

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al



19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappali 34 e 492

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappale 34 e 492

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappale 34 e 492

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappale 34 e 492

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di IMPIANTO MECCANOGRAFICO (fino al 30/08/1996).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 34 E 492

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona fascia di rispetto strada. Vedesi allegato 5 estratto di pgt con il certificato di destinazione urbanistica

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 APRICA

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO



OSCURATO ***)

terreno posto sotto la strada statale SS.39 e il fiume

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe semin 2, superficie 420, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,98 €
Coerenze: strada,492,valle,strada

, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata. Il traffico nella zona è sostenuto.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

420 x 7 €/mq=2940 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.940,00**

BENI IN APRICA

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO B

terreno in fascia di rispetto a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno posto sotto la strada statale ss. 39 e il fiume

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe semin cl. 2, superficie 48, reddito



agrario 0,07 € reddito dominicale 0,11 €
Coerenze: strada,491,fiume,492,strada

, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata. Il traffico nella zona è sostenuto.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

48 x 7 €/mq = 336 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **336,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 336,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 336,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di sondrio, ufficio del registro di sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: Locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	0,00	0,00	2.940,00	2.940,00
	terreno in				



B	fascia di rispetto	0,00	0,00	336,00	336,00
				3.276,00 €	3.276,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.276,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.276,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A terreno agricolo a generazione volumetrica** a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 65.20% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 625 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 1185, reddito agrario 1,53 € reddito dominicale 2,14 €
Coerenze: strada, 626, strada, 696, 697, 698, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

B terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 86.56 % della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 626 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 1840, reddito agrario 2,38 € reddito dominicale 3,33 €
Coerenze: strada, strada, 625, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

C terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 38.46% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 371, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,67 €
Coerenze: strada, 168, 394, 400, 697, 625, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

D terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 53, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,10 €
Coerenze: strada, 625, 697, 700, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

E terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 2, superficie 99, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,23 €
Coerenze: 454, strada, 698, 697, 699, 701, 702, 706, 454



, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

F terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 702 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 2, superficie 17, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: 706,454,700,699,701,704,706

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

G terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 704 (catasto terreni), qualita/classe semin cl. 2, superficie 17, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: 706,702,701,703,705,706

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

H terreno agricolo a generazione di volumetria a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 706 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 2, superficie 76, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,18 €
Coerenze: strada,454,702,704,705,448,449,strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.855,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.855,00
Data della valutazione:	17/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'allegato n. 6 della presente perizia si trovano le visure ipotecarie degli immobili



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2012 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 145580 di repertorio, iscritta il 18/09/2012 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 10001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 765000.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15.

Riferito al Fabbricato in Bianzone e terreni in Aprica

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto giudiziario verbale di pignoramento immobili, stipulata il 14/06/2021 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 379 di repertorio, trascritta il 28/06/2021 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 8547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Interessa il fabbricato a Bianzone fg. 40 mappale 2 sub. 8 e i terreni in Comune di Aprica

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:

nell'allegato n. 6 della presente perizia sono allegare le visure catastali storiche dei mappali e le visure ipotecarie

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2007), con atto stipulato il 19/10/2007 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 142931 di repertorio, trascritto il 05/11/2007 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 13936.

Il titolo è riferito solamente a mappali 625 e 626 e 706,702,704

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2008), con atto stipulato il 06/10/2008 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 143681 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 12480.

Il titolo è riferito solamente a mappali 696,698,700



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappali 625 e 626

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappale 625 e 626

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappale 625 e 626

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 09/02/1996, registrato il 06/08/1996 a Uff. Reg. Tirano ai nn. 30-112, trascritto il 30/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a mappale 625 e 626

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di IMPIANTO MECCANOGRAFICO (fino al 09/02/1996).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 625 e 626

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 05/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a 696,698,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di testamento olografo (fino al 26/10/1999).

Il titolo è riferito solamente a mappale 700

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di impianto meccanografico 1975 (fino al 19/10/2007).

Il titolo è riferito solamente a mappale 706

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 19/10/2007).

Il titolo è riferito solamente a mapp. 702, 704

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2007 fino al 06/10/2008), con atto stipulato il 26/05/2007 a firma di Notaio Milvio ai nn. 66717 di repertorio, trascritto il 22/06/2007 a Conservatoria di Sondrio ai nn. 8189.

Il titolo è riferito solamente a mappali 696,698,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona GVB di generazione volumetrica . Norme tecniche di attuazione ed indici: Individua quelle parti del territorio comunale non edificabili sul proprio sedime, individuate nel precedente strumento urbanistico come edificabili e per cio dotate di propri diritti edificatori pari a 0,2 mc/mq da utilizzare commercialmente in forma libera e in tal caso da annotare sui Registri dei diritti Edificatori. Vedesi allegato 5 estratto di pgt



con il certificato di destinazione urbanistica

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 APRICA

TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE VOLUMETRICA

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 65.20% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 625 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 1185, reddito agrario 1,53 € reddito dominicale 2,14 €
Coerenze: strada, 626, strada, 696, 697, 698, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

parte con generazione Volumetrica 773 x €/mq 20= 15460 euro

parte agricola 412 x €/mq 5= 2060 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:	17.520,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 17.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 17.520,00

BENI IN APRICA

**TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE
VOLUMETRICA**

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 86.56 % della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 626 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 1840, reddito agrario 2,38 € reddito dominicale 3,33 €
Coerenze: strada,strada,625,strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

parte a generazione volumetrica $1593 \times \text{€mq } 20 = 31860$ euro

parte agricolo $247 \times \text{€mq. } 5 = 1335$ euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	33.095,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 33.095,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 33.095,00



BENI IN APRICA

**TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE
VOLUMETRICA**

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 38.46% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 371, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 0,67 €
Coerenze: strada,168,394,400,697,625,strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

parte a generazione volumetrica 143 x €/mq 20=2860 euro

parte agricola 228 x €/mq 5 = 1140 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.000,00
---	-------------------

BENI IN APRICA

**TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE
VOLUMETRICA**

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà



(*** DATO OSCURATO ***)

terreno con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 3, superficie 53, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,10 €
Coerenze: strada,625,697,700, strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

53 x €/mq 20 =1060 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.060,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.060,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.060,00
---	-------------------

BENI IN APRICA

TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE VOLUMETRICA

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 2, superficie 99, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,23 €
Coerenze: 454, strada,698,697,699,701,702,706,454

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

99 x €mq 20=1980 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.980,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.980,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.980,00
---	-------------------

BENI IN APRICA

**TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE
VOLUMETRICA**

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 702 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 2, superficie 17, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: 706,454,700,699,701,704,706

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

17 x €mq 20= 340 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 340,00**

BENI IN APRICA

TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE VOLUMETRICA

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a generazione volumetrica a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 704 (catasto terreni), qualita/classe semin cl. 2, superficie 17, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: 706,702,701,703,705,706

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

17 x €mq 20 =340 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **340,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 340,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 340,00

BENI IN APRICA

**TERRENO AGRICOLO A GENERAZIONE DI
VOLUMETRIA**

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a generazione di volumetria a APRICA per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

terreno agricolo con generazione volumetrica di 0.2mc/mq pari al 100% della superficie totale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 706 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl. 2, superficie 76, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,18 €
Coerenze: strada,454,702,704,705,448,449,strada

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aprica). Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

76 x €mq 20 =1520 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.520,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore che sono stati attribuiti ai terreni oggetto di stima sono quelli che il Comune di Aprica ha



stabilito per i terreni con generazione volumetrica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto , ufficio del registro di sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di sondrio, ufficio tecnico di Aprica, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo a generazione volumetrica	0,00	0,00	17.520,00	17.520,00
B	terreno agricolo a generazione volumetrica	0,00	0,00	33.095,00	33.095,00
C	terreno agricolo a generazione volumetrica	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
D	terreno agricolo a generazione volumetrica	0,00	0,00	1.060,00	1.060,00
E	terreno agricolo a generazione volumetrica	0,00	0,00	1.980,00	1.980,00
F	terreno agricolo a generazione	0,00	0,00	340,00	340,00



	volumetrica				
G	terreno agricolo a generazione volumetrica	0,00	0,00	340,00	340,00
H	terreno agricolo a generazione di volumetria	0,00	0,00	1.520,00	1.520,00
				59.855,00 €	59.855,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.855,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.855,00**

data 17/02/2022

il tecnico incaricato
GIANLUIGI GIUDICE

