



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Erio Della Nave

CF: DLLREI78L18F712D

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

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato rurale** a GROSIO località Biancadino, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Rurale, superficie 8, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 92

B **Fabbricato rurale** a GROSIO località Biancadino, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Fabb rurale, superficie 22, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 92

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 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:	€ 1.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

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: Nessuna.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/2011 a firma di Paolo Papa ai nn. 16714/7086 di repertorio, registrata il 05/12/2011 ai nn. 3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.088.000,00.

Importo capitale: 640.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 256 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 26/02/1994), con atto stipulato il 26/02/1994 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 48393 di repertorio, trascritto il 21/03/1994 ai nn. 2048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e permuta (dal 09/08/2000), con atto stipulato il 09/08/2000 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 70608 di

repertorio, trascritto il 17/08/2000 a Sondrio ai nn. 7337 e 7338

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI: Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO: In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

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 GROSIO LOCALITÀ BIANCADINO
FABBRICATO RURALE
DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rurale a GROSIO località Biancadino, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Trattasi di fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Fabb Rurale, superficie 8, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Mappale 92

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio e Tirano). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Fg. 31, Mapp. 29: Fabbricato rurale di 8,00 mq

Si precisa che in sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato rurale si presenta demolito, con la sola presenza di pietrame al suolo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 60,00 = 480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 480,00

BENI IN GROSIO LOCALITÀ BIANCADINO

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato rurale a GROSIO località Biancadino, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di fabbricato rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Fabb rurale, superficie 22, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 92

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio e Tirano). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 31, Mapp. 33: Fabbricato rurale di 22,00 mq

Si precisa che in sede di sopralluogo si è appurato che il fabbricato rurale si presenta demolito, con la sola presenza di pietrame al suolo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 60,00 = 1.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.320,00

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 Grosio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato rurale	8,00	0,00	480,00	480,00
B	Fabbricato rurale	22,00	0,00	1.320,00	1.320,00
				1.800,00 €	1.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Pendenze tributarie nei confronti del Comune di Grosio da parte del sig. Antonioli Protasio	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.800,00**

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**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione rurale fabbricato promiscuo** a GROSIO localita' Moregno, della superficie commerciale di 2.131,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di porzione di fabbricato rurale promiscuo con annesso lotto di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 670, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altre unità immobiliari, mappali 560 e 3
- foglio 32 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 530, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 3, 607, altra unità e mappale 1
- foglio 32 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 930, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 3, 5 e 607
- foglio 31 particella 46 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 44

B **Fabbricati diruti** a GROSIO localita' Moregno, della superficie commerciale di 1.347,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreni agricoli ed annessi fabbricati rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1220, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, mappali 26, 24, 23, strada, mappali 13, 11 e 665
- foglio 32 particella 10 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali 14, 11 e 12.

- foglio 32 particella 10 sub. 5 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Corte, superficie 18
Coerenze: mappali 9, 12, 10 e 14
Comune a mapp. 12, sub. 1, 2 e 3
- foglio 32 particella 12 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porz di fr, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 11, 13, 14 e 10
- foglio 32 particella 12 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe Porz di fr, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 11, 13, 14 e 10
- foglio 32 particella 12 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe Porz di fr, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 11, 13, 14 e 10
- foglio 32 particella 13 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 9, 14 e 12
- foglio 32 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 100
Coerenze: mappali 9, 11, 10, 12, 13, 18, 15, 17, 16 e 665
comune al Mapp. 10, Sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; Mapp. 12, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 13, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 15; Mapp. 16, Sub. 1, 2, 3, 4 e 5; Mapp. 17, Sub. 1 e 2; Mapp. 18, Sub. 1 e 2.

C Stalla a GROSIO localita' Moregno, della superficie commerciale di **54,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato adibito a stalla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 15 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 33,31 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 14, 562 e 665
graffato al mapp. 16, subalterno 9
- foglio 32 particella 15 sub. 1 (catasto fabbricati)
Coerenze: Mappali 14, 562 e 665
Trattasi di B.C.N.C.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

3.532,90 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.911,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.911,50
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

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:

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 10/11/2011 a firma di Paolo Papa ai nn. 16714/7086 di repertorio, registrata il 05/12/2011 ai nn. 3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.088.000,00.

Importo capitale: 640.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 256 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 26/02/1994), con atto stipulato il 26/02/1994 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 48393 di repertorio, trascritto il 21/03/1994 ai nn. 2048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e permuta (dal 09/08/2000), con atto stipulato il 09/08/2000 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 70608 di repertorio, trascritto il 17/08/2000 a Sondrio ai nn. 7337 e 7338

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI: Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO: In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non riscontrate pratiche edilizie presso ufficio tecnico comunale, trattasi di immobile ante 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROSIO LOCALITÀ MOREGNO PORZIONE RURALE FABBRICATO PROMISCOU DI CUI AL PUNTO A

Porzione rurale fabbricato promiscuo a GROSIO localita' Moregno, della superficie commerciale di **2.131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato rurale promiscuo con annesso lotto di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 670, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Altre unità immobiliari, mappali 560 e 3
- foglio 32 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 530, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 3, 607, altra unità e mappale 1
- foglio 32 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 930, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: Mappali 3, 5 e 607
- foglio 31 particella 46 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Mappale 44

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio, Tirano). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 32, Mapp. 2: pascolo di 530,00 mq;

Fg. 32, Mapp. 4: pascolo di 930,00 mq;

Fg. 32, Mapp. 7: pascolo di 670,00 mq;

Fg. 31, Mapp. 46, Sub. 2: Porzione di fabbricato rurale promiscuo di 0,00 mq.

Si precisa che in sede di sopralluogo si è appurato che la porzione di fabbricato rurale promiscuo si presenta demolito, con la sola presenza di pietrame al suolo.

I lotti di terreno si presentano sistemati a prato con un'andatura scoscesa.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo (2)	530,00	x	100 %	=	530,00
Pascolo (4)	930,00	x	100 %	=	930,00
Pascolo (7)	670,00	x	100 %	=	670,00
Porzione di fabbricato rurale promiscuo (46)	1,00	x	100 %	=	1,00
Totale:	2.131,00				2.131,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato il lotto, tenuto conto delle caratteristiche, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di

precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima del bene oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.131,00 x 1,50 = 3.196,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.196,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.196,50

BENI IN GROSIO LOCALITA' MOREGNO

FABBRICATI DIRUTI

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricati diruti a GROSIO localita' Moregno, della superficie commerciale di **1.347,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreni agricoli ed annessi fabbricati rurali.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1220, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, mappali 26, 24, 23, strada, mappali 13, 11 e 665
- foglio 32 particella 10 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 4 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 10 sub. 5 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 14, 11 e 12.
- foglio 32 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Corte, superficie 18
Coerenze: mappali 9, 12, 10 e 14
Comune a mapp. 12, sub. 1, 2 e 3
- foglio 32 particella 12 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Porz di fr, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 11, 13, 14 e 10

- foglio 32 particella 12 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe Porz di fr, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 11, 13, 14 e 10
- foglio 32 particella 12 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe Porz di fr, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 11, 13, 14 e 10
- foglio 32 particella 13 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe Fabb diruto, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 9, 14 e 12
- foglio 32 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 100
Coerenze: mappali 9, 11, 10, 12, 13, 18, 15, 17, 16 e 665
comune al Mapp. 10, Sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; Mapp. 12, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 13, Sub. 1, 2 e 3;
Mapp. 15; Mapp. 16, Sub. 1, 2, 3, 4 e 5; Mapp. 17, Sub. 1 e 2; Mapp. 18, Sub. 1 e 2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio, Tirano). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Fg. 32, Mapp. 9: pascolo di 1.220,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 10, Sub. 1: Fabbricato diruto di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 10, Sub. 2: Fabbricato diruto di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 10, Sub. 3: Fabbricato diruto di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 10, Sub. 4: Fabbricato diruto di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 10, Sub. 5: Fabbricato diruto di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 11: Corte di 18,00 mq – comune al mapp. 12, sub. 1, 2 e 3;
- Fg. 32, Mapp. 12, Sub. 1: Porzione di fabbricato rurale di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 12, Sub. 2: Porzione di fabbricato rurale di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 12, Sub. 3: Porzione di fabbricato rurale di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 13, Sub. 1: Fabbricato diruto di 0,00 mq;
- Fg. 32, Mapp. 14: Corte di 100,00 mq – comune al Mapp. 10, Sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; Mapp. 12, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 13, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 15; Mapp. 16, Sub. 1, 2, 3, 4 e 5; Mapp. 17, Sub. 1 e 2; Mapp. 18, Sub. 1 e 2.

Si precisa che in sede di sopralluogo si è appurato che i fabbricati diruti si contraddistinguono dalla sola presenza di pietrame al suolo. Per quanto riguarda i terreni si presentano sistemati a prato con un'andatura scoscesa.

CONSISTENZA:

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

Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo (9)	1.220,00	x	100 %	=	1.220,00
Fabbricato diruto (10.1)	1,00	x	100 %	=	1,00
Fabbricato diruto (10.2)	1,00	x	100 %	=	1,00
Fabbricato diruto (10.3)	1,00	x	100 %	=	1,00
Fabbricato diruto (10.4)	1,00	x	100 %	=	1,00
Fabbricato diruto (10.5)	1,00	x	100 %	=	1,00
Corte (11)	18,00	x	100 %	=	18,00
Porzione di fabbricato rurale (12.1)	1,00	x	100 %	=	1,00
Porzione di fabbricato rurale (12.2)	1,00	x	100 %	=	1,00
Porzione di fabbricato rurale (12.3)	1,00	x	100 %	=	1,00
Fabbricato diruto (13.1)	1,00	x	100 %	=	1,00
Corte (14)	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	1.347,00				1.347,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.347,00 x 5,00 = **6.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.735,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.735,00**

BENI IN GROSIO LOCALITA' MOREGNO

STALLA

DI CUI AL PUNTO C

Stalla a GROSIO localita' Moregno, della superficie commerciale di **54,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato adibito a stalla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 15 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 33,31 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 14, 562 e 665
graffato al mapp. 16, subalterno 9
- foglio 32 particella 15 sub. 1 (catasto fabbricati)
Coerenze: Mappali 14, 562 e 665
Trattasi di B.C.N.C.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 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 (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio, Tirano). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

Fg. 32, Mapp. 15, Sub. 4. graffato al mapp. 16, Sub. 9: stalla a piano terra; fienile e ripostiglio a piano primo;

Fg. 32, Mapp. 15, Sub. 1: corte comune.

L'immobile presenta una struttura portante in legno ed in parte in pietra, copertura in lamiera, soletta di interpiano in assi di legno; lo stato manutentivo appare discreto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla (16.9/15.4)	23,45	x	100 %	=	23,45
Fienile (16.9/15.4)	23,45	x	100 %	=	23,45
Ripostiglio (16.9/15.4)	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	54,90				54,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,90 x 200,00 = **10.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.980,00**

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 Grosio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione rurale fabbricato promiscuo	2.131,00	0,00	3.196,50	3.196,50

B	Fabbricati diruti	1.347,00	0,00	6.735,00	6.735,00
C	Stalla	54,90	0,00	10.980,00	10.980,00
				20.911,50 €	20.911,50 €

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: **€. 20.911,50**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.911,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 500, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 139, 140, strada, 188

B cantina a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **172,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cantinino con annesso lotto di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 3,87 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 144 e pubblica via
- foglio 33 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 470, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 210, 151, 149 e pubblica via
- foglio 33 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 250, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 143, 151, 144 e 142
- foglio 33 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 800, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 150, 210, 142 e 141
- foglio 33 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 150, 210, 142 e 141
- foglio 33 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 31
Coerenze: pubblica via e mappale 148
Corte comune al mappale 149, subalterni 1 e 2

C Stalla a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **23,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato adibita a stalla e fienile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 14,72 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 142, pubblica via e mappale 146

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	695,15 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:	€. 12.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.410,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/2011 a firma di Paolo Papa ai nn. 16714/7086 di repertorio, registrata il 05/12/2011 ai nn. 3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.088.000,00.

Importo capitale: 640.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 256 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 26/02/1994), con atto stipulato il 26/02/1994 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 48393 di repertorio, trascritto il 21/03/1994 ai nn. 2048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e permuta (dal 09/08/2000), con atto stipulato il 09/08/2000 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 70608 di repertorio, trascritto il 17/08/2000 a Sondrio ai nn. 7337 e 7338

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalcati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità

tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI: Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO: In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Non riscontrate pratiche edilizie presso ufficio tecnico comunale, trattasi di immobile ante 1967

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

BENI IN GROSIO LOCALITÀ GIUEL
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 189 (catasto terreni), qualità/classe Prato, superficie 500, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 139, 140, strada, 188

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 33, Mapp. 189: Prato di 500,00 mq.

Il lotto di terreno si presenta sistemato a prato con un'andatura scoscesa.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato	500,00	x	100 %	=	500,00
Totale:	500,00				500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 3,00 = 1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.500,00

BENI IN GROSIO LOCALITÀ GIUEL
CANTINA
DI CUI AL PUNTO B

cantina a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **172,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di cantinino con annesso lotto di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 3,87 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 144 e pubblica via
- foglio 33 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 470, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 210, 151, 149 e pubblica via
- foglio 33 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 250, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 143, 151, 144 e 142
- foglio 33 particella 143 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 800, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 150, 210, 142 e 141
- foglio 33 particella 143 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 150, 210, 142 e 141
- foglio 33 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 31
Coerenze: pubblica via e mappale 148
Corte comune al mappale 149, subalterni 1 e 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

- Fg. 33, Mapp. 143: porzione AA prato di 800,00 mq; porzione AB pascolo cespugliato di 80,00 mq;
- Fg. 33, Mapp. 144: prato di 470,00 mq;
- Fg. 33, Mapp. 210: prato di 250,00 mq.
- Fg. 33, Mapp. 149, Sub. 1: cantinino a piano terra;

Fg. 33. Mapp. 147: Corte comune al mapp. 149 sub. 1 e 2.

Il fabbricato distinto a mappale 149 presenta struttura portante in pietra, facciate in parte intonacate al rustico, copertura in legno; il suo stato di manutenzione risulta essere sufficiente.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinino	9,00	x	100 %	=	9,00
Corte (147)	31,00	x	10 %	=	3,10
Prato (143)	800,00	x	10 %	=	80,00
Pascolo cespugliato (143)	80,00	x	10 %	=	8,00
Prato (210)	250,00	x	10 %	=	25,00
Prato (144)	470,00	x	10 %	=	47,00
Totale:	1.640,00				172,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,10 x 50,00 = **8.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.605,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.605,00

BENI IN GROSIO LOCALITÀ GIUEL

STALLA

DI CUI AL PUNTO C

Stalla a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **23,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato adibita a stalla e fienile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 14,72 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 142, pubblica via e mappale 146

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 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 (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio, Tirano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

Fg. 33, Mapp. 145, Sub. 1: stalla a piano primo; fienile e solaio a piano secondo.

L'unità presenta struttura portante in parte in pietra ed in parte in legno, struttura di copertura in legno con manto finale in lamiera, solette in legno; il suo stato di manutenzione risulta essere sufficiente.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla	7,40	x	100 %	=	7,40
Fienile	4,45	x	100 %	=	4,45
Solaio	11,20	x	100 %	=	11,20
Totale:	23,05				23,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,05 x 100,00 = **2.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.305,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.305,00**

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 Grosio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	500,00	0,00	1.500,00	1.500,00
B	cantina	172,10	0,00	8.605,00	8.605,00
C	Stalla	23,05	0,00	2.305,00	2.305,00
				12.410,00 €	12.410,00 €

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: €. 12.410,00

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.410,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 530, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 580, 285 e 282
- foglio 38 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 570, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 286, 531 e 284
- foglio 38 particella 531 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 530, 287, 415 e 285
- foglio 38 particella 285 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 284, 531, 415 e 283
- foglio 38 particella 285 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 284, 531, 415 e 283
- foglio 38 particella 531 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 530, 287, 415 e 285

B Stalla a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **248,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di fabbricato a destinazione stalla con annesso lotto di terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 184 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 64,30 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 183, 620, 185 e 182
- foglio 38 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 320, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 485, 187, 184, 182 e 181
- foglio 38 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 43, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali 184, 187 e pubblica via.

- foglio 38 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 850, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 292 e 290
- foglio 38 particella 485 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 184, 187, pubblica via, mappale 182
- foglio 38 particella 485 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 184, 187, pubblica via, mappale 182

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.598,40 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:	€. 27.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.090,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/2011 a firma di Paolo Papa ai nn. 16714/7086 di repertorio, registrata il 05/12/2011 ai nn. 3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.088.000,00.

Importo capitale: 640.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 256 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 26/02/1994), con atto stipulato il 26/02/1994 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 48393 di repertorio, trascritto il 21/03/1994 ai nn. 2048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e permuta (dal 09/08/2000), con atto stipulato il 09/08/2000 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 70608 di repertorio, trascritto il 17/08/2000 a Sondrio ai nn. 7337 e 7338

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Mappale 184: rispetto alle planimetrie catastali di fatto vi è un tavolato divisorio nel locale adibito a deposito attrezzi agricoli oltre ad apertura di collegamento con il vano scala. Dal punto di vista urbanistico edificio l'immobile risulta difforme per diversa distribuzione dei locali e delle aperture, forma e sedime oltre a destinazione d'uso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 47/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero, presentata il 06/05/1993, rilasciata il 13/09/1994 con il n. 3197 di protocollo.

Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

Concessione edilizia N. 47/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione edilizia 3197, presentata il 10/09/1997 con il n. 9062 di protocollo, rilasciata il 11/09/1997.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiarie di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI: Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO: In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale DocFa: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 184

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei locali e delle aperture, forma e sedime oltre a destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria e relativa oblazione: €.3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 184

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



terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 530, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 580, 285 e 282
- foglio 38 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 570, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 286, 531 e 284
- foglio 38 particella 531 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 530, 287, 415 e 285
- foglio 38 particella 285 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 284, 531, 415 e 283
- foglio 38 particella 285 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 284, 531, 415 e 283
- foglio 38 particella 531 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 530, 287, 415 e 285

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 38, Mapp. 284: Prato di 530,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 285: Porz AA, Prato di 100,00 mq; Porz. AB, Pascolo cespugliato di 20,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 530: Prato di 570,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 531: Porz AA, Prato di 100,00 mq; Porz. AB, Pascolo cespugliato di 30,00mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato (284)	530,00	x	100 %	=	530,00
Prato (285)	100,00	x	100 %	=	100,00
Pascolo cespugliato (285)	20,00	x	100 %	=	20,00
Prato (530)	570,00	x	100 %	=	570,00
Prato (531)	100,00	x	100 %	=	100,00
Pascolo cespugliato (531)	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	1.350,00				1.350,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.350,00 x 5,00 = 6.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

BENI IN GROSIO LOCALITÀ GIUEL
STALLA
DI CUI AL PUNTO B

Stalla a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **248,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato a destinazione stalla con annesso lotto di terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 184 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 64,30 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 183, 620, 185 e 182
- foglio 38 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 320, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 485, 187, 184, 182 e 181
- foglio 38 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Area rurale, superficie 43, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 184, 187 e pubblica via.
- foglio 38 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 850, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, mappali 292 e 290
- foglio 38 particella 485 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 184, 187, pubblica via, mappale 182
- foglio 38 particella 485 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pasc cespug, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 184, 187, pubblica via, mappale 182

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 38, Mapp. 183: pascolo di 320,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 185: area rurale di 43,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 291: Prato di 850,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 485: porzione AA prato di 100,00 mq; porzione AB pascolo cespugliato di 20,00 mq.

Fg. 38, Mapp. 184: stalla e deposito attrezzi agricoli a piano terra; fienile e ripostiglio a piano primo.

Il fabbricato in oggetto presenta struttura portante in pietra, struttura di copertura in legno con manto finale in tegole; lo stato manutentivo è discreto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stalla	40,70	x	100 %	=	40,70
Deposito	20,10	x	100 %	=	20,10
Fienile	40,70	x	100 %	=	40,70
Ripostiglio	13,60	x	100 %	=	13,60
Pascolo (183)	320,00	x	10 %	=	32,00
Area rurale (185)	43,00	x	10 %	=	4,30
Prato (291)	850,00	x	10 %	=	85,00
Prato (485)	100,00	x	10 %	=	10,00
Pascolo cespugliato (485)	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	1.448,10				248,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 248,40 x 100,00 = 24.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.840,00

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 Grosio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.350,00	0,00	6.750,00	6.750,00
B	Stalla	248,40	0,00	24.840,00	24.840,00
				31.590,00 €	31.590,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.090,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.090,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione fabbricato residenziale** a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità abitativa con annessa corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 74,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 188
- foglio 38 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 150.
Coerenze: mappali 190, 630, 632, pubblica via, mappale 187
comune al mapp. 189, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 190, Sub. 1 e 2; Mapp. 191

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B **Ripostiglio** a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di porzione di fabbricato adibito a ripostiglio e legnaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 16,27 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 632, 630, 189 e 187

C **terreno agricolo** a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 60, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 194, 195, 193 e 632
- foglio 38 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 540, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 529, 195, pubblica via, mappale 632

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	715,00 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:	€ 87.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.100,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

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:

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 10/11/2011 a firma di Paolo Papa ai nn. 16714/7086 di repertorio, registrata il 05/12/2011 ai nn. 3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.088.000,00.

Importo capitale: 640.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 256 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 26/02/1994), con atto stipulato il 26/02/1994 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 48393 di repertorio, trascritto il 21/03/1994 ai nn. 2048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e permuta (dal 09/08/2000), con atto stipulato il 09/08/2000 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 70608 di repertorio, trascritto il 17/08/2000 a Sondrio ai nn. 7337 e 7338

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Mappale 190/1: Si precisa che gli interventi riferiti alle pratiche edilizia sopracitate non risultano essere mai state realizzate, per cui l'edificio risulta di fatto un ripostiglio a piano terra con legnaia a piano primo, in conformità alle schede catastali.

Mappale 189/2: Catastalmente non conforme in quanto il ripostiglio a piano terra è di fatto adibito a bagno; la camera a piano primo è di fatto suddivisa in due locali adibiti a camere. Dal punto di vista edilizio il vano di fatto adibito a bagno è stato indicato come cantina, non è rappresentata graficamente la scala interna, a piano primo vi è una diversa distribuzione interna e non è presente il vano adibito a bagno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 47/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero, presentata il 06/05/1993, rilasciata il 13/09/1994 con il n. 3197 di protocollo.

Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

Concessione edilizia N. 47/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione edilizia 3197, presentata il 10/09/1997 con il n. 9062 di protocollo, rilasciata il 11/09/1997.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 184, 186, 187, 190, 191, 189

Concessione edilizia N. 47/93V, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 3197, presentata il 18/12/1998, rilasciata il 23/02/1999 con il n. 12680 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 191

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI: Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO: In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 190/1.

Immobile risulta conforme , in quanto gli interventi relativi alle pratiche edilizie indicate non risultano mai stati realizzati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 190/1

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e destinazione d'uso dei locali

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale DocFa: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 189/2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e destinazione d'uso dei locali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria e relativa oblazione: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 189/2

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



Porzione fabbricato residenziale a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità abitativa con annessa corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 74,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 188
- foglio 38 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe corte, superficie 150
Coerenze: mappali 190, 630, 632, pubblica via, mappale 187
comune al mapp. 189, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 190, Sub. 1 e 2; Mapp. 191

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 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 (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio, Bormio e Tirano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

Fg. 38, Mapp. 189, Sub. 2: ripostiglio e cucina a piano terra; camera e balcone a piano primo; solaio a piano secondo;

Fg. 38, Mapp. 188: corte di 150,00 mq comune al mapp. 189, Sub. 1, 2 e 3; Mapp. 190, Sub. 1 e 2; Mapp. 191

La proprietà presenta una struttura portante in pietra, struttura di copertura in legno; internamente le finiture risultano essere: pavimentazione in pietra, moquette ed in parquet, pareti rivestite in legno. Lo stato di manutenzione risulta essere buono.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte (188)	150,00	x	10 %	=	15,00
Residenziale	58,00	x	100 %	=	58,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Solaio	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	238,00				82,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 1.000,00 = **82.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.000,00



Ripostiglio a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a ripostiglio e legnaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 190 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 16,27 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 632, 630, 189 e 187

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta e distribuita:

Fig. 38, Mapp. 190, Sub. 1: ripostiglio a piano terra; legnaia a piano primo.

La proprietà presenta struttura portante in pietra, copertura in legno con manto finale in lamiera, solai in legno; lo stato manutentivo risulta essere pessimo: le strutture risultano degradate ed in parte crollate.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	14,20	x	100 %	=	14,20
Legnaia	18,80	x	100 %	=	18,80
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 200,00 = 6.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.600,00

BENI IN GROSIO LOCALITÀ GIUEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 60, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 194, 195, 193 e 632
- foglio 38 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 540, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 529, 195, pubblica via, mappale 632

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 38, Mapp. 193: Prato di 540,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 529: prato di 60,00 mq.

I lotti di terreno si presentano sistemati a prato con un'andatura leggermente scoscesa.

CONSISTENZA:

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

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

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

Prato (193)	540,00	x	100 %	=	540,00
Prato (529)	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	600,00				600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,00 x 5,00 = 3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Grosio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione fabbricato residenziale	82,00	0,00	82.000,00	82.000,00
B	Ripostiglio	33,00	0,00	6.600,00	6.600,00
C	terreno agricolo	600,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				91.600,00 €	91.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.100,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **1.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 199, 532, pubblica via, mappale 303
- foglio 38 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 199, 305, pubblica via, mappale 304

B terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 330 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 533, 333, 331, 489, 329, 571
- foglio 38 particella 330 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 533, 333, 331, 489, 329, 571
- foglio 38 particella 533 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 200, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 320, 332, 330, 329, 571 e 490
- foglio 38 particella 533 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 50, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 320, 332, 330, 329, 571 e 490
- foglio 38 particella 489 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 220, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 330, 331, pubblica via, mappale 329

C terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 324 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 200, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 319, 325, 326, 323
- foglio 38 particella 324 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 40, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 319, 325, 326, 323

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.040,00 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:	€ 10.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.200,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/11/2011 a firma di Paolo Papa ai nn. 16714/7086 di repertorio, registrata il 05/12/2011 ai nn. 3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.088.000,00.
Importo capitale: 640.000,00.
Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 256 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione accettata (dal 26/02/1994), con atto stipulato il 26/02/1994 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 48393 di repertorio, trascritto il 21/03/1994 ai nn. 2048

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e permuta (dal 09/08/2000), con atto stipulato il 09/08/2000 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 70608 di repertorio, trascritto il 17/08/2000 a Sondrio ai nn. 7337 e 7338

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC 53 del 29.11.2023 e approvato con DCC 16 del 22.04.2024, l'immobile ricade in zona Aree AGR_2 – Aree agricole ordinarie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO:

Non sono considerate dal PTCP aree agricole strategiche le aree boscate, le selve castanili, le aree

prative dei maggenghi ed i pascoli d'alpeggio. Come si può vedere dalle foto, ormai non tutti i prati vengono sfalciati, problema che porta con il tempo ad una alterazione delle biodiversità tradizionalmente presenti sul territorio montano. Rientrano nelle aree agricole a gestione comunale anche quelle molto frammentate e più prossime alle aree già urbanizzate, che si intendono mantenere libere da strutture agricole di qualsiasi tipo in quanto si configurano, in alcune situazioni, un polmone verde che interrompe il continuo urbano, mentre in altri casi rappresentano ambiti di potenziale trasformazione per gli sviluppi futuri degli abitati. Si tratta in genere di aree a verde privato, a volte anche coltivate ad orto, che bene si prestano al ruolo di definizione del margine urbano, e integrano il passaggio dall'ambiente costruito agli spazi aperti, completando la rete ecologica. Le superfici fondiari di queste zone, come quelle di tutte le aree agricole, sono computabili ai fini della determinazione della edificabilità delle altre aree agricole, anche se non fisicamente insediabili, fatto salvo quanto previsto dalle norme generali per le zone agricole. Al contrario tutte le aree indicate dal Documento di Piano come aree di trasformazione non sono computabili ai fini di cui sopra fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano.

OBIETTIVI: Promuovere lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, senza la realizzazione di nuove costruzioni, ma favorendo il recupero dei numerosi rustici già presenti sul territorio

DESTINAZIONI D'USO: In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale realizzate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascun specifico settore.

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 GROSIO LOCALITÀ GIUEL
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **1.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: mappali 199, 532, pubblica via, mappale 303
- foglio 38 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: mappali 199, 305, pubblica via, mappale 304

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 38, Mapp. 304: Prato di 610,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 532: prato di 610,00 mq.

I lotti di terreno si presentano sistemati a prato con un'andatura scoscesa.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato (304)	610,00	x	100 %	=	610,00
Prato (532)	610,00	x	100 %	=	610,00
Totale:	1.220,00				1.220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.220,00 x 5,00 = 6.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.100,00

BENI IN GROSIO LOCALITÀ GIUEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 330 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 100, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mappali 533, 333, 331, 489, 329, 571
- foglio 38 particella 330 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminatibo, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mappali 533, 333, 331, 489, 329, 571
- foglio 38 particella 533 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 200, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mappali 320, 332, 330, 329, 571 e 490
- foglio 38 particella 533 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie 50, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mappali 320, 332, 330, 329, 571 e 490
- foglio 38 particella 489 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 220, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mappali 330, 331, pubblica via, mappale 329

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 38, Mapp. 330: Porzione AA prato di 100,00 mq; Porzione AB seminativo di 10,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 489: prato di 220,00 mq;

Fg. 38, Mapp. 533: Porzione AA prato di 200,00 mq; Porzione AB seminativo di 50,00 mq.

I lotti di terreno si presentano sistemati a prato con un'andatura scoscesa.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato (330)	100,00	x	100 %	=	100,00
Seminativo (330)	10,00	x	100 %	=	10,00
Prato (533)	200,00	x	100 %	=	200,00
Seminativo (533)	50,00	x	100 %	=	50,00
Prato (489)	220,00	x	100 %	=	220,00
Totale:	580,00				580,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 580,00 x 5,00 = 2.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.900,00



terreno agricolo a GROSIO località Giuel, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di lotto di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 324 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Prato, superficie 200, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Mappali 319, 325, 326, 323
- foglio 38 particella 324 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo, superficie

40, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 319, 325, 326, 323

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel dettaglio la proprietà immobiliare, come risulta dalla documentazione catastale, è così composta:

Fg. 38, Mapp. 324: Porzione AA prato di 200,00 mq; Porzione AB seminativo di 40,00 mq.

I lotti di terreno si presentano sistemati a prato con un'andatura scoscesa.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato (324)	200,00	x	100 %	=	200,00
Seminativo (324)	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	240,00				240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 5,00 = 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Grosio, agenzie: Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Sondrio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.220,00	0,00	6.100,00	6.100,00
B	terreno agricolo	580,00	0,00	2.900,00	2.900,00
C	terreno agricolo	240,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				10.200,00 €	10.200,00 €

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: € 10.200,00

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.200,00

data 30/07/2025

il tecnico incaricato
Erio Della Nave

