



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

CONTENZIOSO



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CINZIA ZUGNONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANGELO PAGANONI

CF: PGNNGL70H13I829E

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 13

telefono: 0342212831

email: paganoni2703@gmail.com

PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - CONTENZIOSO 1872/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a POSTALESIO DELL'ERA SNC, della superficie commerciale di **875,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si accede al terreno con passo carraio da Ovest in quanto confina con la strada comunale.

Trattasi di terreno comodo e con scarpate verso il confine a Sud, dove confina con i privati.

Inoltre sul terreno, in prossimità della strada vi sono dei pali di cemento.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 675 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IRRIGUO, superficie 269, reddito dominicale 1,74 € indirizzo catastale: VIA DELL'ERA SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 76
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: 674, 677, 83, STRADA COMUNALE
LA SUPERFICIE INDICATA SI RIFERISCE A QUELLA CATASTALE
- foglio 14 particella 677 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIG, superficie 297, reddito dominicale 1,69 € indirizzo catastale: VIA DELL'ERA SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 77
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : 676, 652, 83, 675
LA SUPERFICIE INDICATA SI RIFERISCE A QUELLA CATASTALE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	875,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.375,00
Data della valutazione:	24/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si confermano i gravami e le formalità individuate dalla CONSIT SICI sas in data 22 giugno 2015 di cui si allega file PDF.

Successivamente, come da nota del 8 ottobre 2015 Equitalia Nord S.p.A. ha chiesto di essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi.

Si consideri che i soggetti convenuti nel contenzioso oltre all'attore principale Banca Popolare di Sondrio, sono:

- gli attuali intestari delle originarie particelle 76, 77, e 310;
- Equitalia Esatri Spa, Equitalia Sondrio Spa, Equitalia Esatri Spa ora Agenzia delle Entrate - Riscossione

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: *Nessuna.*

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non si tratta di condominio. La casa è rappresentata da una unica unità immobiliare. Siamo in attesa di ricevere la risposta ufficiale relativa ai Tributi comunali in quanto il personale addetto alla data del 28/10/2021 deve ancora rientrare da malattia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 26/11/2019 a Sondrio muore del sig. [REDACTED] causando la riunione dell'usufrutto degli immobili mappali 76,77 e 310 in capo ai figli [REDACTED] attuali intestatari per la piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera ADOZIONE CON DELIB. C.C. N 33 DEL 11/09/2014 E APPROVAZIONE CON DELIB. C.C. N 03 DEL 20/02/2015, l'immobile ricade in zona AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO ARC1 E ARC2. Norme tecniche di attuazione ed indici: SI VEDA ESTRATTO DEL PGT ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POSTALESIO DELL'ERA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a POSTALESIO DELL'ERA SNC, della superficie commerciale di **875,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si accede al terreno con passo carraio da Ovest in quanto confina con la strada comunale.

Trattasi di terreno comodo e con scarpate verso il confine a Sud, dove confina con i privati.

Inoltre sul terreno, in prossimità della strada vi sono dei pali di cemento.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 675 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IRRIGUO, superficie 269, reddito dominicale 1,74 € indirizzo catastale: VIA DELL'ERA SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 76
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: 674, 677, 83, STRADA COMUNALE
LA SUPERFICIE INDICATA SI RIFERISCE A QUELLA CATASTALE
- foglio 14 particella 677 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIG, superficie 297, reddito dominicale 1,69 € indirizzo catastale: VIA DELL'ERA SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 77
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : 676, 652, 83, 675
LA SUPERFICIE INDICATA SI RIFERISCE A QUELLA CATASTALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CITTA DI SONDRIO A 10 MINUTI D'AUTO; CITTA' DI MORBEGNO A 15 MINUTI D'AUTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL TERRENO CONFINA DIRETTAMENTE CON LA STRADA COMUNALE CHE DISTA CIRCA 2 MINUTI D'AUTO DALLA STRADA STATALE N 38. LA PARTICELLA E' LEGGERMENTE INCLINATA RISPETTO AL PIANO ORIZZONTALE E NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI CHE IMPEDISCONO LA EDIFICAZIONE.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
TERRENO DI PERTINENZA ALL'EDIFICIO	-					
INCREMENTO IN BASE ALL'INDICE DI CARICO URBANISTICO	322,00	x	170 %	=	547,40	
TERRENO DI PERTINENZA ALL'EDIFICIO	-					
INCREMENTO IN BASE ALL'INDICE DI CARICO URBANISTICO	273,00	x	120 %	=	327,60	
Totale:	595,00				875,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PARTICELLE COSTITUENTI IN UN SOL CORPO UN LOTTO EDIFICABILE E AUTONOMO CON ACCESSO INDIPENDENTE DALLA VIA PUBBLICA

MAPPALE 675 = MQ 322 X 1,70 = MC 547,40

MAPPALE 677 = MQ 273 X 1,20 = MC 327,60

Totale MC 875

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 875,00 x 93,00 = **81.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato ci si è avvalsi della stima comparativa. Pertanto si è operato mediante l'analisi di alcune edifici simili nella zona. Inoltre si è fatto riferimento ai parametri dell'OMI della Provincia di Sondrio, comune di Postalesio del 2020 e alle ulteriori info acquisite mediante operatori tecnici della zona per fabbricati simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di POSTALESIO, agenzie: SONDRIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	875,00	0,00	81.375,00	81.375,00
				81.375,00 €	81.375,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile e rappresenta un sol corpo completamente autonomo.

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: **€ 81.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.375,00

data 24/11/2021

il tecnico incaricato
GEOM. ANGELO PAGANONI