



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2023


PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Michele Sceresini

CF:SCRMHL71C06F393Y

con studio in SONDRIO (SO) VIA PARRAVICINI, 16

telefono: 0342212875

fax: 0342571471

email: msceresini@assimpres.it

PEC: msceresini@pec.assimpres.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

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

A terreno agricolo a CAIOLO, frazione Loc. Schittarolo, quartiere Bachet, della superficie commerciale di **1.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte, che però di fatto sono unite a formare un unico corpo

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1260, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 4,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada comunale, mapp.153, strada comunale, mapp.359-396-151-361-257
- foglio 7 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 720, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, 156, 159, 161, strada comunale e mapp.152

Il terreno presenta una forma regolare , un'orografia leggera inclinazione verso valle, una tessitura prevalente prato , i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato polifita ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.980,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.700,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Per il lotto in parola non risultano contratti di locazione registrati come riportato nella nota dell'AdE prot.5915 del 15.01.2025 (allegata alla presente)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 368 di repertorio, iscritta il 06/09/2016 a SONDRIO ai nn. 9110/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna .

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a Riferita a tutte le particelle del lotto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 29/08/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 564 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Sondrio ai nn. 11016/9210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a Riferita a tutte le particelle del lotto

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 801 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a SONDRIO ai nn. 8224/6613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutte le partcelle del lotto

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 11/06/2023 a firma di Not. Surace F. ai nn. rep.160773 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Sondrio ai nn. 6844/8499.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Caiolo Fg.7 mapp.153

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/2002 a firma di Not. Poeta S. ai nn. 5756 di repertorio, trascritto il 08/08/2002 a Sondrio ai nn. 10337/12306.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Caiolo Fg.7 mapp.152

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni agricoli liberi e privi di strutture, non vi sono pratiche urbanistiche pregresse

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAIOLO, FRAZIONE LOC. SCHITTAROLO, QUARTIERE BACHET

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a CAIOLO, frazione Loc. Schittarolo, quartiere Bachet, della superficie commerciale di **1.980,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte, che però di fatto sono unite a formare un unico corpo

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1260, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 4,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada comunale, mapp.153, strada comunale, mapp.359-396-151-361-257
- foglio 7 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 720, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, 156, 159, 161, strada comunale e mapp.152

Il terreno presenta una forma regolare , un'orografia leggera inclinazione verso valle, una tessitura prevalente prato , i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato polifita ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DE FTAGLIATA:

Trattasi di particelle di terreno agricolo originariamente coltivate a prato stabile, che nel corso degli anni sono state lasciate incolte e pertanto vengono riprese dal selvatico con lenta trasformazione in bosco ceduo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	1.980,00	x	100 %	=	1.980,00
Totale:	1.980,00				1.980,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si rimanda alla tabella allegata riepilogativa riportante i valori in dettaglio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.980,00 x 15,00 = 29.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha raccolto informazioni del mercato derivanti da compravendite effettuate nella zona in oggetto; ha assunto informazioni da privati e da tecnici del settore agricolo per stimare il valore reale dei beni in funzione del mercato attuale. Il prezzo assegnato a tale zona dalla Commissione Provinciale di attribuzione dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Sondrio è sicuramente inferiore a quello attribuito dal perito, ma lo stesso ha tenuto conto che tale lotto risulta adiacente ad un fabbricato abitativo esistente e pertanto tale lotto acquisisce ulteriore appetibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Tabella valori agricoli medi della Provincia di 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	1.980,00	0,00	29.700,00	29.700,00
				29.700,00 €	29.700,00 €

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: € 29.700,00



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:	€. 29.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

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

A terreno agricolo a CAIOLO, frazione Loc. Schittarolo, quartiere Bachet, della superficie commerciale di **1.888,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte (357-359), che però di fatto sono unite a formare un unico corpo

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 852, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.396, 359, 149, 147, 146
- foglio 7 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1036, reddito dominicale 2,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 13/06/1991
Coerenze: mapp.396, mapp.152, strada, mapp.159 e mapp.357

Il terreno presenta una forma regolare , un'orografia media pendenza , le seguenti sistemazioni agrarie: prato e bosco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.888,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.880,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per il lotto in parola non risultano contratti di locazione registrati come riportato nella nota dell'AdE prot.5915 del 15.01.2025 (allegata alla presente)



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 368 di repertorio, iscritta il 06/09/2016 a SONDRIO ai nn. 9110/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna .

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/08/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 564 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Sondrio ai nn. 11016/9210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 801 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a SONDRIO ai nn. 8224/6613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 26/07/2002 a firma di Poeta Stefano, trascritto il 08/08/2002 a Sondrio ai nn. 10337/12306

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni agricoli liberi e privi di strutture, non vi sono pratiche urbanistiche pregresse

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona agricola. Il titolo è riferito solamente al Comune di Caiolo Fg.7 mapp.357-359

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAIOLO, FRAZIONE LOC. SCHITTAROLO, QUARTIERE BACHET

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAIOLO, frazione Loc. Schittarolo, quartiere Bachet, della superficie commerciale di **1.888,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte (357-359), che però di fatto sono unite a formare un unico corpo

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 357 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 852, reddito



agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.396, 359, 149, 147, 146

- foglio 7 particella 359 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1036, reddito dominicale 2,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 13/06/1991
Coerenze: mapp.396, mapp.152, strada, mapp.159 e mapp.357

Il terreno presenta una forma regolare , un'orografia media pendenza , le seguenti sistemazioni agrarie: prato e bosco

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★★★★★★
panoramicità: ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte (357-359), che però di fatto sono unite a formare un unico corpo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	1.888,00	x	100 %	=	1.888,00
Totale:	1.888,00				1.888,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rimanda alla tabella allegata riepilogativa riportante i valori in dettaglio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.888,00 x 10,00 = **18.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.880,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha raccolto informazioni del mercato derivanti da compravendite effettuate nella zona in oggetto; ha assunto informazioni da privati e da tecnici del settore agricolo per stimare il valore reale dei beni in funzione del mercato attuale. Il prezzo assegnato a tale zona dalla Commissione Provinciale di attribuzione dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Sondrio è inferiore a quello attribuito dal perito, ma lo stesso ha tenuto conto che tale lotto risulta adiacente ad un fabbricato abitativo esistente e pertanto tale lotto acquisisce ulteriore appetibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Tabella dei valori agricoli medi della Provincia di 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	1.888,00	0,00	18.880,00	18.880,00
				18.880,00 €	18.880,00 €

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: **€. 18.880,00**

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:	€. 18.880,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, frazione località varie sul territorio (vedi mappe allegate), della superficie commerciale di **8.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un unico compendio immobiliare costituito da 17 particelle catastali di terreno dislocate in diverse aree del Comune di Castione Andevenno, sia sulla piana valliva sia sulla costa. Alcune sono coltivate a prato, vigneto, seminativo, mentre la maggior parte sono in stato di abbandono e invase da rovi e sterpaglie.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe PRATO MISTO 03, superficie 2020, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 236; est: 169, 170, 177; sud: 176; ovest: 244, 173, 172, 233
- foglio 23 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 450, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 104; est: 108; sud: 108, 106; ovest: 105, 104
- foglio 23 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 810, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 108, 283, 109; est: 168; sud: 184, 183; ovest: 252
- foglio 23 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 650, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 106, 108; est: 167; sud: 183; ovest: 166
- foglio 23 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO 02, superficie 1058, reddito agrario 7,10 €, reddito dominicale 7,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mulattiera; est: 65, 78; sud: 279; ovest: 279, 63, 58
- foglio 23 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 792, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mulattiera; est: 65, 78; sud: 279; ovest: 279, 63, 58
- foglio 4 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 04, superficie 710, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 181; est: 2, 8; sud: 37; ovest: 180
- foglio 4 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 250, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 146; est: 150; sud: 152, 211; ovest: 228
- foglio 4 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 05, superficie 530, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 66, 75; est: 77; sud: 71, 69; ovest: 69, 66



- foglio 9 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 690, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 207; est: 212, 214; sud: 214, 240, 297; ovest: 211
- foglio 9 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 05, superficie 290, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 34; est: 40; sud: 41; ovest: 41, 38, 37

Il terreno presenta una forma regolare- vedi mappa, una tessitura prevalente particelle distinte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato-vigneto-bosco ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.656,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.656,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per il lotto in parola non risultano contratti di locazione registrati come riportato nella nota dell'AdE prot.5915 del 15.01.2025 (allegata alla presente)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 368 di repertorio, iscritta il 06/09/2016 a SONDRIO ai nn. 9110/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna .

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/08/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 564 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Sondrio ai nn. 11016/9210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 801 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a SONDRIO ai nn. 8224/6613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutte le partcelle del lotto

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 decreto di trasferimento, trascritto il 22/07/2003 a Sondrio ai nn. 9502/7646

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/11/2000 a firma di Not. Surace F., trascritto il 28/11/2000 a Sondrio ai nn. 10015/12382.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castione Andevenno Fg.23 mapp.252 Fg.25 mapp.59 Fg.28 mapp.51 Fg.4 mapp.70

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 l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20.4 NTA Piano delle regole. Il titolo è riferito solamente al tutte le particelle componenti il lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTIONE ANDEVENNO, FRAZIONE LOCALITÀ VARIE SUL TERRITORIO
(VEDI MAPPE ALLEGATE)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, frazione località varie sul territorio (vedi mappe allegate), della superficie commerciale di **8.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un unico compendio immobiliare costituito da 17 particelle catastali di terreno dislocate in diverse aree del Comune di Castione Andevenno, sia sulla piana valliva sia sulla costa. Alcune sono coltivate a prato, vigneto, seminativo, mentre la maggior parte sono in stato di abbandono e invase da rovi e sterpaglie.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe PRATO MISTO 03, superficie 2020, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 236; est: 169, 170, 177; sud: 176; ovest: 244, 173, 172, 233
- foglio 23 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 450, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 104; est: 108; sud: 108, 106; ovest: 105, 104
- foglio 23 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 810, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- Coerenze: nord: 108, 283, 109; est: 168; sud: 184, 183; ovest: 252
- foglio 23 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 05, superficie 650, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 106, 108; est: 167; sud: 183; ovest: 166
 - foglio 23 particella 64 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe VIGNETO 02, superficie 1058, reddito agrario 7,10 €, reddito dominicale 7,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mulattiera; est: 65, 78; sud: 279; ovest: 279, 63, 58
 - foglio 23 particella 64 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 792, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mulattiera; est: 65, 78; sud: 279; ovest: 279, 63, 58
 - foglio 4 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 04, superficie 710, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 181; est: 2, 8; sud: 37; ovest: 180
 - foglio 4 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 250, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 146; est: 150; sud: 152, 211; ovest: 228
 - foglio 4 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 05, superficie 530, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 66, 75; est: 77; sud: 71, 69; ovest: 69, 66
 - foglio 9 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 690, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 207; est: 212, 214; sud: 214, 240, 297; ovest: 211
 - foglio 9 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 05, superficie 290, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 34; est: 40; sud: 41; ovest: 41, 38, 37

Il terreno presenta una forma regolare- vedi mappa, una tessitura prevalente particelle distinte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato-vigneto-bosco ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
stato di manutenzione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lotti di terreno vari aventi superficie complessiva (totale) di ha.0.82.50	8.250,00	x	100 %	=	8.250,00
Totale:	8.250,00				8.250,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rimanda alla tabella in allegato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.656,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.656,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.656,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha raccolto informazioni del mercato derivanti da compravendite effettuate nella zona in oggetto; ha assunto informazioni da privati e da tecnici del settore agricolo per stimare il valore reale dei beni in funzione del mercato attuale. Trattandosi in toto di terreni con destinazione agricola, per i quali il mercato ha una ridottissima richiesta, il perito ha assunto valori unitari leggermente inferiori a quelli previsti dalla Commissione Provinciale per cercare di immetterli sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ed inoltre: Valori agricoli medi della Provincia di Sondrio redatti dalla Commissione Provinciale

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	8.250,00	0,00	15.656,00	15.656,00
				15.656,00 €	15.656,00 €

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: € 15.656,00

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: € 15.656,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **3.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte, che però di fatto sono unite a formare un unico corpo. L'area è coltivata a prato, è completamente pianeggiante e risulta adiacente ad attività artigianali/industriali già esistenti pertanto può avere buona appetibilità dal mercato. E' unita a formare il lotto ulteriore particella posta a sud della ferrovia, coltivata a seminativo e facente parti di corpi agricoli molto estesi.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 01, superficie 1100, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 7,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 59, 60, 62; est: strada; sud; strada; ovest: 318, 59
- foglio 25 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 01, superficie 1200, reddito agrario 8,06 €, reddito dominicale 8,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 44, 255; est: 60, 287; sud: 287, 318; ovest: 318
- foglio 28 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 700, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 256; est: 52; sud: 79; ovest: 48

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente particelle, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato, seminativo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per il lotto in parola non risultano contratti di locazione registrati come riportato nella nota dell'AdE prot.5915 del 15.01.2025 (allegata alla presente)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 368 di repertorio, iscritta il 06/09/2016 a SONDRIO ai nn. 9110/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna .

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a Tutte le parcelle del lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/08/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 564 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Sondrio ai nn. 11016/9210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 801 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a SONDRIO ai nn. 8224/6613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutte le parcelle del lotto

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 decreto di trasferimento, trascritto il 22/07/2003 a Sondrio ai nn. 9502/7646.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castione Andevenno Fg.25 mapp.287

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/11/2000 a firma di Not. Surace F., trascritto il 28/11/2000 a Sondrio ai nn. 10015/12382.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castione Andevenno Fg.25 mapp.59, Fg.28 mapp.51

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 l'immobile ricade in zona Ambito agricolo . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20.1 NTA Piano delle regole. Il titolo è riferito solamente al tutte le particelle componenti il lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CASTIONE ANDEVENNO
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTIONE ANDEVENNO, della superficie commerciale di **3.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appezzamento di terreno costituito da n.2 particelle catastali distinte, che però di fatto sono unite a formare un unico corpo. L'area è coltivata a prato, è completamente pianeggiante e risulta adiacente ad attività artigianali/industriali già esistenti pertanto può avere buona appetibilità dal mercato. E' unita a formare il lotto ulteriore particella posta a sud della ferrovia, coltivata a seminativo e facente parti di corpi agricoli molto estesi.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 01, superficie 1100, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 7,67 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 59, 60, 62; est: strada; sud; strada; ovest: 318, 59
- foglio 25 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG 01, superficie 1200, reddito agrario 8,06 €, reddito dominicale 8,37 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 44, 255; est: 60, 287; sud: 287, 318; ovest: 318
- foglio 28 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 03, superficie 700, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 256; est: 52; sud: 79; ovest: 48

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente particelle, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato, seminativo ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	3.000,00	x	100 %	=	3.000,00
Totale:	3.000,00				3.000,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rimanda alla tabella descrittiva in allegato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

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, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi della Provincia di Sondrio redatti dalla Commissione Provinciale

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.000,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

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: **€. 70.000,00**

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: **€. 70.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a POSTALESIO, della superficie commerciale di **1.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un unico compendio immobiliare costituito da 4 particelle catastali di terreno dislocate in zona rurale del Comune di Postalesio a mezza costa. Presentivamente all'origine tutte le particelle erano coltivate a prato o a seminativo, mentre oggi per la maggior parte sono in stato di abbandono e invase da rovi e sterpaglie con avanzamento del bosco ceduo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 950, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 267, 351; est: 271, 272, 273; sud: 325; ovest: 266
- foglio 3 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 04, superficie 300, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 275; est: 286, 288; sud: 277, 288; ovest: 325
- foglio 3 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 04, superficie 420, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 296, 297; est: 302, 303; sud: 301; ovest: 299
- foglio 6 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 180, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: 244; est: 83; sud: 91; ovest: 79

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia mezza costa, una tessitura prevalente particelle, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.850,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.700,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per il lotto in parola non risultano contratti di locazione registrati come riportato nella nota dell'AdE prot.5915 del 15.01.2025 (allegata alla presente)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 368 di repertorio, iscritta il 06/09/2016 a SONDRIO ai nn. 9110/1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna .

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 29/08/2023 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 564 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Sondrio ai nn. 11016/9210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 801 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a SONDRIO ai nn. 8224/6613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutte le particelle del lotto

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 decreto di trasferimento, trascritto il 22/07/2003 a Sondrio ai nn. 9502/7646.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Postalesio Fg.3 mapp.268, 276 Fg.6 mapp.81

*** DATO OSCURATO *** ; in forza di atto di donazione, trascritto il 28/11/2000 ai nn. 1238/10014.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Postalesio Fg.3 mapp.300

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni agricoli liberi e privi di strutture, non vi sono pratiche urbanistiche pregresse

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli valore paesaggistico e ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21.5. Il titolo è riferito solamente al Tutte le particelle che compongono il lotto

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 POSTALESIO



TERRENO AGRICOLO**DI CUI AL PUNTO A**

terreno agricolo a POSTALESIO, della superficie commerciale di **1.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un unico compendio immobiliare costituito da 4 particelle catastali di terreno dislocate in zona rurale del Comune di Postalesio a mezza costa. Presentivamente all'origine tutte le particelle erano coltivate a prato o a seminativo, mentre oggi per la maggior parte sono in stato di abbandono e invase da rovi e sterpaglie con avanzamento del bosco ceduo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 02, superficie 950, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 267, 351; est: 271, 272, 273; sud: 325; ovest: 266
- foglio 3 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 04, superficie 300, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 275; est: 286, 288; sud: 277, 288; ovest: 325
- foglio 3 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 04, superficie 420, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 296, 297; est: 302, 303; sud: 301; ovest: 299
- foglio 6 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 04, superficie 180, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: 244; est: 83; sud: 91; ovest: 79

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia mezza costa, una tessitura prevalente particelle, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	1.850,00	x	100 %	=	1.850,00
Totale:	1.850,00				1.850,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rimanda alla tabella in allegato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.850,00 x 2,00 = 3.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il perito ha raccolto informazioni del mercato derivanti da compravendite effettuate nella zona in oggetto; ha assunto informazioni da privati e da tecnici del settore agricolo per stimare il valore reale dei beni in funzione del mercato attuale. Trattandosi in toto di terreni con destinazione agricola, per i quali il mercato ha una ridottissima richiesta, il perito ha assunto valori unitari leggermente inferiori a quelli previsti dalla Commissione Provinciale per cercare di immetterli sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi della Provincia di Sondrio redatti dalla Commissione Provinciale

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	1.850,00	0,00	3.700,00	3.700,00
				3.700,00 €	3.700,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.700,00



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:	€. 3.700,00

data 19/12/2025

il tecnico incaricato
Michele Sceresini