



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

CUSTODE:

Gianluigi Naritelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Luigi Bonu'**

CF:BNOLGU63A19I829F

con studio in CASTIONE ANDEVENNO (SO) VIA SCIUCA, 9

telefono: 0342358020

email: l.bonu@alice.it

PEC: luigi.bonu@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A Agriturismo e appartamento civile abitazione** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO 2, frazione VHO, della superficie commerciale di **496,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio già adibito a agriturismo e bad and breakfast con annesso appartamento privato disposto su n° 4 piani fuori terra. Più precisamente l'immobile censito nel Comune di San Giacomo Filippo Foglio 5 numero 82 subalterno 8 cat D/10 piani T-1-2, già agriturismo e bad and breakfast e Foglio 5 numero 82 subalterno 9 cat A/3 piano 3 (sottotetto) appartamento attualmente occupata dalla proprietaria. L'edificio ha caratteristiche rurali della zona inserito nel contesto paesaggistico del luogo. Gli interventi di ristrutturazione risalgono a circa 20 anni or sono e le finiture sono normali con grado di manutenzione buono (edificio parzialmente non utilizzato). L'edificio, completamente arredato, preserva le caratteristiche originarie con finiture tipo "baita alpestre" ben inserite nel contesto della località. Località accessibile dalla S.S. 36 da una strada pavimentata in conlomerato bituminoso con ponte carrabile di attraversamento del Fiume Liro. L'edificio dista da Chiavenna circa km 10,50 (16 minuti), da Campodolcino (località turistica) circa km 5,2 (7 minuti) e dalla stazione sciistica di Madesimo km 14,3 (21 minuti). Nei mesi primaverili ed estivi è raggiungibile dalla vicina Svizzera (Canto Grigioni), da cui dista km 14,2 attraverso il Passo Spluga (20 mnuti). L'edificio interamente ristrutturato nel 2003 con regolare pratica edilizia presenta: - Struttura portante verticale costituita da muratura in pietrame con finitura raso pietra e intonaco - Struttura portante solai in leterocemento e cemento armato; Struttura portante solaio di copertura in legno con manto di finitura in "piode locali" (pietra locale); serramenti in larice spazzolato con vetrocamera (thermopan); scale interne con alzate e pedate in pietra locale (caratteristica mantenuta nel piano di recupero autorizzato); intonaci interni a calce; Stua foderata in legno ad uso sala pranzo; pavimenti in parte in pietra locale con finitura rustica e parte in llistoni di larice; cucina con pavimento in piastrelle ceramiche e rivestimenti in acciaio inox; servizi igienici completi di accessori e funzionanti; impianto di riscaldamento a gasolio-legna certificato; impianto elettrico certificato alla data dell'intervento. Il fabbricato consta dei seguenti vani: Piano terra: cucina, dispensa, ufficio, cantina, centrale termica, lavanderia e cella (cella frigorifera). Al piano terra è stato ricavato nella parte a monte un intercapedine a salvaguardia della dsalubrità dei locali (parte interrata). Piano primo: stua (sala svago), sala pranzo, servizi igienici; Piano secondo: n° 4 camere da letto con n° 4 servizi igienici; Piano terzo (sottotetto mansardato): appartamento composto da cucina-soggiorno, n° 3 camere e servizio igienico.

Il Lotto si completa con il seguente terreno censito al N.C.E.U San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 84 sub. 1 (terreno correlato Foglio 5 particella 84).

### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 82 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 308,00 Euro, indirizzo catastale: Località La Squadra Vho 2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 26/01/2004 Pratica n. SO0010445 in atti dal 26/01/2004 (n. 002871/2004)
- foglio 5 particella 82 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: Località La Squadra Vho 2, piano: 3, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 26/01/2004 Pratica n. SO0010445 in atti dal 26/01/2004 (n. 002871/2004)

- foglio 5 particella 84 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Località La Squadra Vho 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 22/07/2005 Pratica n. SO 0065846 in atti dal 22/07/2005 Costituzione n. 2180.1/2005.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 Piano terra lato nord interrato piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.

**B terreno agricolo** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO 2, frazione VHO, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto 1 si completa con i seguenti terreni limitrofi all'edificio di cui al Corpo A e in parte funzionali all'utilizzo dell'edificio (esempio ampio parcheggio a servizio dell'attività ricettiva) . Questi beni sono costituiti da:

N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 645; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 646; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 647; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 79; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 80; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 91; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 654; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 655; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 645; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 99;

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 646 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 19, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 410, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 654 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 32, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 655 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 288, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 3, superficie 290, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972

- foglio 5 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 290, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972
- foglio 5 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 230, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972
- foglio 5 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Prato ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.076,07 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 478.063,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 478.063,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/03/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 24/10/2005 a firma di Notaio AULETTA ANGELO ANDREA Sede DELEBIO (SO) ai nn. 13498/1966 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCCSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 765000,00.

Importo capitale: 450000,00.

Durata ipoteca: 16 ANNI

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 363 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Sondrio ai nn. 6367/5347, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Espropriazione immobiliare

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 23/06/2001 a firma di Notaio RATTI ANTONIO Sede Chiavenna ai nn. 12369 di repertorio, trascritto il 17/07/2001 ai nn. 8057/6528.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 82 Sub. 6 (ora Foglio 5 Particella 82 Sub. 8 e 9 originati da soppressione Fg. 5 Particella 82 Sub. 7 generato dal Sb. 6 a sua volta originato dal Sub. 5)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio RATTI ANTONIO Sede CHIAVENNA (SO) ai nn. 13973 di repertorio, trascritto il 21/01/2003 ai nn. 927/776.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 79

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 23/06/2001 a firma di Notaio RATTI ANTONIO Sede Chiavenna ai nn. 12369 di repertorio,

trascritto il 17/07/2001 ai nn. 8056/6527.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 80, San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 84 Sub.1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 23/06/2001 a firma di Notaio RATTI ANTONIO Sede Chiavenna ai nn. 12369 di repertorio, trascritto il 17/07/2001 ai nn. 8055/6526.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 91, San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 92. .

Dalla particella 92 si sono formate le particelle San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 654 e Particella 655.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 06/09/2001 a firma di Notaio BARLASCINI CLAUDIO Sede Morbegno (SO) ai nn. 12369 di repertorio, trascritto il 25/09/2001 ai nn. 10550/8525.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 99.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 21/07/2001 a firma di Notaio ROSATI FRANCO Sede CHIAVENNA (SO) ai nn. 987 di repertorio, trascritto il 07/08/2001 ai nn. 8938/7222.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 49, San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 82 Sub. 2..

Dalla particella San Giacomo Filippo Foglio 5 n. 49 sono sorte le particelle Foglio 5 nn. 645, 646 e 647. L'Ente Urbano San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 82 risulta comprendere il Terreno Foglio 5 Particella 82 Sb. 2.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA Legge 28/01/1977 n. 10 **N. 20/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di impianto produttivo di servizi (fabbricato da adibire a agriturismo) - Piano di recupero per parziale cambio cambio d'uso - posa serbatoio GPL - allacciamenti acquedotto Comunaler, presentata il 12/02/2002 con il n. 531 Prot. CMV 1052/08.02.2002 di protocollo, rilasciata il 23/08/2002 con il n. Rif. 531 prot. 2997 Cat. 10.10.1 di protocollo, agibilità del 16/12/2003 con il n. Prot. del 17/12/2003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 Particella 82 sub. 8 e 9..

Dichiarazione del Direttore dei Lavori ai fini dell'abitabilità / agibilità (Art. 4 D.P.R. 22/04/1994 n. 425).

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3** Registro Deliberazioni del 08-03-2024 **OGGETTO:** Seconda variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con delibera C.C. n. 22 del 29.09.2023, l'immobile ricade in zona **NAF1 NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE CON RESIDENZA STABILE PER LA PARTE EDIFICATA. IN AREE ED AMBITI DI INTERESSE NATURALE PER I TERRENI.** Norme tecniche di attuazione ed indici:  
**PIANO DELLE REGOLE - N.R. NORME DEL PIANO DELLE REGOLE ART. 19 - NAF1 NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE CON RESIDENZA STABILE PER LA PARTE**

EDIFICATA.

PIANO DELLE REGOLE - N.R. NORME DEL PIANO DELLE REGOLE ART. 32 - AREE ED  
AMBITI DI INTERESSE NATURALE (IN)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 sub. 8 e 9.

### **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**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITÀ LA SQUADRA DI VHO 2, FRAZIONE  
VHO

**AGRITURISMO E APPARTAMENTO CIVILE  
ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**Agriturismo e appartamento civile abitazione** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO 2, frazione VHO, della superficie commerciale di **496,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio già adibito a agriturismo e bad and breakfast con annesso appartamento privato disposto su n° 4 piani fuori terra. Più precisamente l'immobile censito nel Comune di San Giacomo Filippo Foglio 5 numero 82 subalterno 8 cat D/10 piani T-1-2, già agriturismo e bad and breakfast e Foglio 5 numero 82 subalterno 9 cat A/3 piano 3 (sottotetto) appartamento attualmente occupata dalla proprietaria. L'edificio ha caratteristiche rurali della zona inserito nel contesto paesaggistico del luogo. Gli interventi di ristrutturazione risalgono a circa 20 anni or sono e le finiture sono normali con grado di manutenzione buono (edificio parzialmente non utilizzato). L'edificio, completamente arredato, preserva le caratteristiche originarie con finiture tipo "baita alpestre" ben inserite nel contesto della località. Località accessibile dalla S.S. 36 da una strada pavimentata in conlomerato bituminoso con ponte carrabile di attraversamento del Fiume Liro. L'edificio dista da Chiavenna circa km 10,50 (16 minuti), da Campodolcino (località turistica) circa km 5,2 (7 minuti) e dalla stazione sciistica di Madesimo km 14,3 (21 minuti). Nei mesi primaverili ed estivi è raggiungibile dalla vicina Svizzera (Canto Grigioni), da cui dista km 14,2 attraverso il Passo Spluga (20 mnuti). L'edificio interamente ristrutturato nel 2003 con regolare pratica edilizia presenta: - Struttura portante verticale costituita da muratura in pietrame con finitura raso pietra e intonaco - Struttura portante solai in leterocemento e cemento armato; Struttura portante solaio di copertura in legno con manto di finitura in "piode locali" (pietra locale); serramenti in larice spazzolato con vetrocamera (thermopan); scale interne con alzate e pedate in pietra locale (caratteristica mantenuta nel piano di recupero autorizzato); intonaci interni a calce; Stua foderata in legno ad uso sala pranzo; pavimenti in parte in pietra locale con finitura rustica e parte in llistoni di larice; cucina con pavimento in piastrelle ceramiche e rivestimenti in acciaio inox; servizi igienici completi di accessori e funzionanti; impianto di riscaldamento a gasolio-legna certificato; impianto elettrico certificato alla data dell'intervento. Il fabbricato consta dei seguenti vani: Piano terra: cucina, dispensa, ufficio, cantina, centrale termica, lavanderia e cella (cella frigorifera). Al piano terra è stato ricavato nella parte a monte un intercapedine a salvaguardia della dsalubrità dei locali (parte interrata). Piano primo: stua (sala svago), sala pranzo, servizi igienici; Piano secondo: n° 4 camere da letto con n° 4 servizi igienici; Piano terzo (sottotetto mansardato): appartamento composto da cucina-soggiorno, n° 3 camere e servizio igienico.

Il Lotto si completa con il seguente terreno censito al N.C.E.U San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 84 sub. 1 (terreno correlato Foglio 5 particella 84).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 82 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 308,00 Euro, indirizzo catastale: Località La Squadra Vho 2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 26/01/2004 Pratica n. SO0010445 in atti dal 26/01/2004 (n. 002871/2004)
- foglio 5 particella 82 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: Località La Squadra Vho 2, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 26/01/2004 Pratica n. SO0010445 in atti dal 26/01/2004 (n. 002871/2004)
- foglio 5 particella 84 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, indirizzo catastale: Località La Squadra Vho 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 22/07/2005 Pratica n. SO 0065846 in atti dal 22/07/2005 Costituzione n. 2180.1/2005.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 Piano terra lato nord interrato piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.





#### 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 CHIAVENNA - CAMPODOLCINO - MADESIMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio con struttura portante verticale in muratura di pietrame intonacato e solai interni in laterocemento e cemento armato. Le scale interne sono originali e realizzate in pietra. La struttura portante di copertura è in legno con finitura in manto di lastre di pietra locale "piode" della Valchiavenna. L'edificio è costituito da n° 4 piani fuori terra (il piano terra ha la parete nord interrata ma munita di intercapedine di salvaguardia da umidità e infiltrazioni dal terreno). Piano terra, primo e secondo sono destinati ad utilizzo quale agriturismo e constano di n° 4 stabze da letto con n° 4 servizi. L'agriturismo comprende inoltre: al piano terra locale cucina, dispensa, ufficio, cantina, centrale termica, lavanderia e locale cella; al piano primo stua rivestita in legno, sala da pranzo, vano servizi e bagno; al piano secondo n° 4 camere da letto con n° 4 servizi igienici. Il piano terzo (sottotetto mansardato) contempla l'appartamento padronale composto da n° 3 camere, soggiorno,

cucina e servizio igienico. L'immobile rispecchia nelle forme e nelle finiture l'ambito rurale in cui si trova. Tra le foto allegate è possibile vedere il fabbricato antecedente alla ristrutturazione.



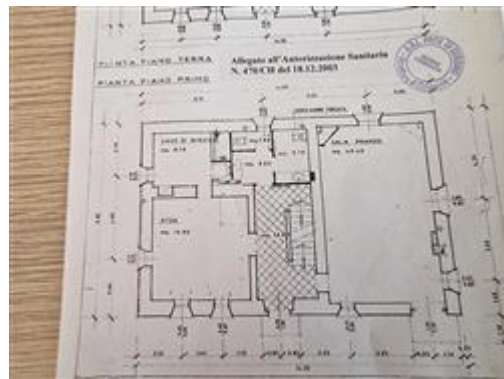
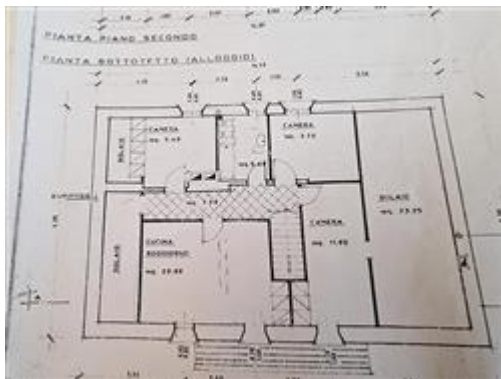


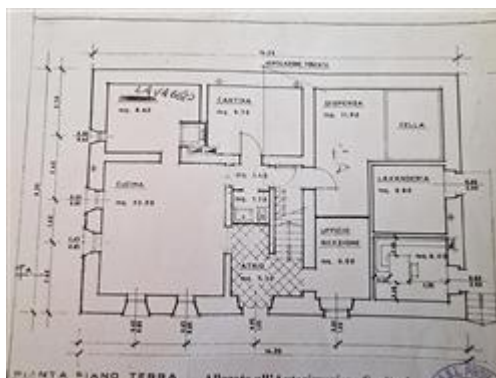
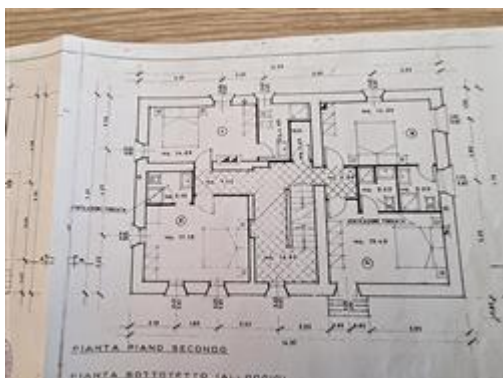
CONSISTENZA:

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
Edificio ad uso agriturismo e appartamento padronale	496,07	x	100 %	=	496,07
<b>Totale:</b>	<b>496,07</b>				<b>496,07</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Piano terra: Cucina, Servizi Igienici, Ufficio Ricezione 10,80 x 5,80 + Lavaggio 4,30 x 3,55 + Cantina 4,10 x 3,55 x 50% + Dispensa 5,80 x 3,55 + Lavanderia 3,40 x 2,80 + Centrale Termica 3,40 x 3,00 x 50% = mq 120,39

Piano primo: 14,20 x 9,35 = mq 132,77

Piano secondo: 14,20 x 9,35 = mq 132,77 + terrazzo 1,70 x 0,80 x 50% = mq 133,45

Piano terzo (sottotetto): 8,70 x 9,35 + solai non abitabili (9,35 x 2,10 + 9,35 x 3,40) x 50% + terrazzo 6,00 x 0,80 x 50% = mq 109,46

Totale mq 496,07

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 496,07 x 900,00 = **446.463,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 446.463,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 446.463,00**

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO 2, FRAZIONE VHO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO 2, frazione VHO, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il Lotto 1 si completa con i seguenti terreni limitrofi all'edificio di cui al Corpo A e in parte funzionali

all'utilizzo dell'edificio (esempio ampio parcheggio a servizio dell'attività ricettiva) . Questi beni sono costituiti da:

N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 645; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 646; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 647; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 79; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 80; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 91; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 654; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 655; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 645; N.C.T. San Giacomo Filippo (SO) Foglio 5 Particella 99;

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 645 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 646 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 19, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 410, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 654 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 32, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 655 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 288, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 22/10/2009 Pratica n. SO 0146775 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 146775.1/2009)
- foglio 5 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 3, superficie 290, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972
- foglio 5 particella 80 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 290, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972
- foglio 5 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 230, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972
- foglio 5 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 2, superficie 140, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,18 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Prato ,

#### 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 CHIAVENNA - CAMPODOLCINO - MADESIMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





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
Terreni agricoli	1.580,00	x	100 %	=	1.580,00
<b>Totale:</b>	<b>1.580,00</b>				<b>1.580,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fg. 5 n 645 superficie mq 1,00

Fg 5 n. 646 superficie mq 19,00

Fg 5 n. 647 superficie mq 410,00

Fg 5 n. 654 superficie mq 32,00

Fg 5 n. 655 superficie mq 288,00

Fg 5 n. 79 superficie mq 290,00

Fg 5 n. 80 superficie mq 170,00

Fg 5 n. 91 superficie mq 140,00

Fg 5 n. 99 superficie mq 230,00

Totale mq 1'580,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.580,00 x 20,00 = **31.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.600,00**

## 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 San Giacomo Filippo, agenzie: Valutazioni medie della zona., ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024. Valutazione con riferimento alle quotazioni della zona e della vicinanza a zone turistiche (Campodolcino e Madesimo)..

### 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	Agriturismo e appartamento civile abitazione	496,07	0,00	446.463,00	446.463,00
B	terreno agricolo	1.580,00	0,00	31.600,00	31.600,00
				<b>478.063,00 €</b>	<b>478.063,00 €</b>

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: **€. 478.063,00**

### 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 478.063,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **ricovero animali** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO, frazione VHO, della superficie commerciale di **694,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'attività di agriturismo era completata con da un fabbricato ad uso stalla (già utilizzato per allevamento di capre da latte e produzione formaggi) censito in catasto del Comune di San Giacomo Filippo N.C.E.U. Foglio 6 part. 514 cat. D/10 piani T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 2975 mq, rendita 1.740,00 Euro, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località La Squadra Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 16/01/2013 in atti dal 16/01/2013 (n. 000434/2013)
- foglio 6 particella 514 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 140 mq, rendita 186,00 Euro, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località La Squadra Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 16/01/2013 in atti dal 16/01/2013 (n. 000434/2013)

L'intero edificio sviluppa n° 2 piani piano fuori terra, .

**A.1** **terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 (catasto terreni), superficie 2975

**B** **terreno agricolo** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO, frazione VHO, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 3, superficie 280, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località La Squadra Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	974,38 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	74,38 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.428,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.428,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2025

## 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 24/10/2005 a firma di Notaio AULETTA ANGELO ANDREA Sede DELEBIO (SO) ai nn. 13498/1966 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCCSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 765000,00.

Importo capitale: 450000,00.

Durata ipoteca: 16 ANNI

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 363 di repertorio, trascritta il 22/05/2023 a Sondrio ai nn. 6367/5347, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Espropriazione immobiliare

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 23/06/2001 a firma di Notaio RATTI ANTONIO Sede Chiavenna ai nn. 12369 di repertorio, trascritto il 17/07/2001 ai nn. 8055/6526.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 6 Particella 16.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 18/04/2013 a firma di Notaio AULETTA ANGELO ANDREA sede DELEBIO (SO) ai nn. 79134/27963 di repertorio, trascritto il 22/04/2013 ai nn. 4390/3559.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 6 Particella 514 e Particella 513 ad essa unita..

Entrambe le particelle sono state originate dal Terreno San Giacomo Filippo Foglio 6 Particella 474 e prima ancora dal Terreno Foglio 4 Particella 24.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire e autorizzazione SUAP Comunità Montana Valchiavenna N. 9/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione stalla.

Il titolo è riferito solamente a San Giacomo Filippo Foglio 6 particelle 513 e 514 (stalla e fienile)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 Registro Deliberazioni del 08-03-2024 OGGETTO: Seconda variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottata con delibera C.C. n. 22 del 29.09.2023, l'immobile ricade in zona IN - AREE ED AMBITI DI INTERESSE NATURALE PER I TERRENI.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PIANO DELLE REGOLE - N.R. NORME DEL PIANO DELLE REGOLE ART. 32 - AREE ED AMBITI DI INTERESSE NATURALE (IN)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche esterne con variazione aperture. Modifiche piano primo fienile finitura esterna e strutturali (struttura metallica anziché in muratura). Mancanza rampa accesso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi circa.

Questa situazione è riferita solamente a San Giacomo Filippo Foglio 5 particelle 513 e 514 (edificio uso stalla)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITÀ LA SQUADRA DI VHO, FRAZIONE  
VHO

## **RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO A

**ricovero animali** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITÀ LA SQUADRA DI VHO, frazione VHO, della superficie commerciale di **694,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'attività di agriturismo era completata con da un fabbricato ad uso stalla (già utilizzato per allevamento di capre da latte e produzione formaggi) censito in catasto del Comune di San Giacomo Filippo N.C.E.U. Foglio 6 part. 514 cat. D/10 piani T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 2975 mq, rendita 1.740,00 Euro, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località La Squadra Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 16/01/2013 in atti dal 16/01/2013 (n. 000434/2013)

- foglio 6 particella 514 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 140 mq, rendita 186,00 Euro, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località La Squadra Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Divisione del 16/01/2013 in atti dal 16/01/2013 (n. 000434/2013)

L'intero edificio sviluppa n° 2 piani piano 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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

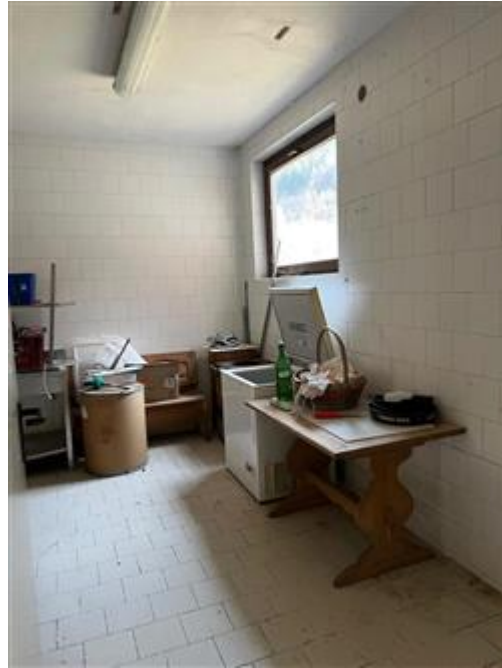
stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio ad uso stalla, lavorazione prodotti caseari e fienile. L'edificazione non è completa di rampa accesso al fienile e presenta modifiche esterne rispetto a quanto assentito. La struttura la piano terra è in cemento armato mentre al secondo piano (fienile) la struttura portante è metallica così come la copertura. Attualmente non è utilizzato. Necessita pratica di variante per le modifiche esterne e strutturali.





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 e vani lavorazione prodotti caseari al piano terra e fienile al piano	694,38	x	100 %	=	694,38

primo		
<b>Totale:</b>	<b>694,38</b>	<b>694,38</b>

**ACCESSORI:****terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 (catasto terreni), superficie 2975

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo annesso alla stalla	2.975,00	x	2,5 %	=	74,38
<b>Totale:</b>	<b>2.975,00</b>				<b>74,38</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	694,38	x	300,00	=	<b>208.314,00</b>
Valore superficie accessori:	74,38	x	300,00	=	<b>22.314,00</b>
					<b>230.628,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 230.628,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 230.628,00**

BENI IN SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO, FRAZIONE  
VHO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a SAN GIACOMO FILIPPO LOCALITA' LA SQUADRA DI VHO, frazione VHO, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo coltivato a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 3, superficie 280, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,25 €, indirizzo catastale: San Giacomo Filippo Località La Squadra Vho, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 17/06/1972

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	280,00	x	100 %	=	280,00
<b>Totale:</b>	<b>280,00</b>				<b>280,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fg. 6 mappale n. 16 superficie mq. 280,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,00 x 10,00 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.800,00**

## 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 San Giacomo Filippo, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2024.

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	ricovero animali	694,38	74,38	230.628,00	230.628,00
B	terreno agricolo	280,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				<b>233.428,00 €</b>	<b>233.428,00 €</b>

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: **€. 233.428,00**

**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: **€. 233.428,00**

data 11/03/2025

il tecnico incaricato  
Luigi Bonu'