



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Erio Della Nave

CF: DLLREI78L18F712D

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

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** terreno agricolo a APRICA, della superficie commerciale di **213.650,00** mq per la quota di 3/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:
- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe Bosco alto, superficie 117480, reddito agrario 36,40 €, reddito dominicale 84,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali: 181 165 166 167 168 169 170 171 172 173 175 177 178 179 180 229 e 183
 - foglio 22 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Incolt prod, superficie 96170, reddito agrario 24,83 €, reddito dominicale 49,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 182 e 271

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213.650,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.023,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.023,75
Data della valutazione:	06/02/2025

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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 623 di repertorio, trascritta il 18/07/2024 a Tribunale di Sondrio ai nn. 8964/7519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Quota di 3/16 dei mappali 182 e 183

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 3/12, in forza di Atto di divisione (dal 29/12/2004), con atto stipulato il 29/12/2004 a firma di Surace Francesco ai nn. 172398 di repertorio, registrato il 13/01/2005 a Sondrio ai nn. 16, trascritto il 24/01/2005 a Sondrio ai nn. 1079/865

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/188, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2004), con atto stipulato il 29/12/2004 a firma di Surace Francesco ai nn. 172395 di repertorio, registrato il 20/01/2005 a Sondrio ai nn. 885/726.

Già comproprietario della quota di 12/288

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto (dal 14/05/2008), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 190561/20282 di repertorio, registrato il 28/05/2008 a Sondrio ai nn. 6559/5227.

Cioccarelli Cristoforo vende la quota di nuda proprietà e rimane proprietario della quota di 3/16 del diritto di proprietà e della quota di 1/16 del diritto di usufrutto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 9 del 30/03/2017 (1 Variante al PGT), l'immobile ricade in zona Avpae – Aree destinate alla Pratica Sportiva, Domini Sciabili. Zona DS. Norme tecniche di attuazione ed indici: 35.1. - Definizione della zona La Zona omogenea DS - Domini Sciabili - appartiene a quella parte del territorio comunale che, per la sua localizzazione e per le caratteristiche altimetriche e di acclività, risulta idonea alla pratica degli sport sulla neve e di attività sportive complementari in estate (es. downhill). Detta zona indicata con unica “simbologia grafica” sulle tavole di uso del suolo del presente PGT, risulta più specificatamente suddivisa sulle tavole del PTR (approvato con DGR X/97 del 30.7.13, BURL avvisi e concorsi n. 38 del 18.9.13) a cui si rimanda. 35.2. - Ambito di applicazione Domini Sciabili Domini sciabili richiesti in ampliamento al PTR 35.3. - Criteri operativi 1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia e) nuova costruzione 2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di: Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) Permesso di Costruire (P.d.C.); Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.); Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) Piano di Recupero (P.R.) 35.4. - Destinazioni d'uso 1. Principale: I – Aree per la pratica degli sport su neve e/o prato, - manufatti ed attrezzature funzionali alla pratica degli sport su neve e/o prato; - impianti a fune, tapis roulant, infrastrutture di collegamento; - opere di riqualificazione ambientale, opere di mitigazione; - servizi di pronto soccorso, magazzini, deposito dei mezzi necessari alle esigenze delle piste - strutture ed attrezzature riferibili agli impianti di innevamento artificiale questi completamente interrati ad eccezione dei dispenser di superficie. 2. Compatibili: A – Residenziale (solo per edifici esistenti): - abitazioni temporanee C – Terziaria servizi (solo per edifici esistenti): - esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione) E – Terziaria ricettiva: - rifugi, bivacchi fissi 2. Compatibili, ove non in contrasto con la destinazione principale: F – Agricola solo se esistente: - residenza per il conduttore - attività di agriturismo con vendita di prodotti propri e ristorazione 3. Destinazione d'uso vietata: - attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti; - altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2 35.5. - Parametri di utilizzazione 1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: - Edifici e/o attrezzature di cui alla funzione Principale - H max $\leq$ 9,00 ml; - Dc (da confini di zona) $\Rightarrow$ 5,00 ml; - Edifici di tipo C – Terziaria servizi: - Volume in dotazione = 4000 mc.; - H massima $\leq$ 7,50 ml; - Dc (da confini) $\Rightarrow$ 5,00 ml; - Df (da fabbricati) $\Rightarrow$ 10,00 ml; - Dcs (da ciglio strada) $\Rightarrow$ 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T. 35.6. - Prescrizioni generali 1. Per gli edifici e le attrezzature di cui alla funzione principale sono consentite maggiori altezze nel caso di documentate esigenze, il relativo progetto dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione della giunta Comunale; 2. Le strutture edilizie esistenti all'interno delle DS, che non assolvono alla data di adozione del P.G.T. funzioni inerenti l'attività Principale e/o Compatibile, sono confermate nella destinazione d'uso e nelle dimensioni attuali, con possibilità dei soli interventi manutentivi di cui all'art. 27 della L.R. 12-05; 3. Con riferimento all'elaborato Allegato 4 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona



omogenea, riferiti ai fabbricati ad uso abitativo-agricolo o terziario servizi e terziario ricettivo. Quanto sopra sempre che l'intervento previsto risulti normato nel suddetto allegato. Eventuali deroghe opportunamente motivate dovranno essere assentite tramite delibera di GC. 4. Per quanto attiene ai fabbricati, interni a dette zone, perimetrati dal presente P.G.T. (afferenti ai Nuclei di antica formazione zona A-r ed ai Nuclei di rilevanza ambientale zona A1-rt) valgono le norme di cui al presente Piano delle Regole di cui ai relativi articoli di riferimento. 5. Per quanto con essa compatibili, nell'ambito della zona Ds, sono applicabili le disposizioni della LR 26-02 e del RR 10-04, che disciplina l'ordinamento delle piste per la pratica dello sci ed individua gli interventi necessari per il loro sviluppo in Lombardia. 6. Nella presente zona non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, anche vegetale. 7. L'autorizzazione all'apprestamento di una pista, e/o la delimitazione dell'area sciabile, a termini dell'art. 16 della L.R. 26-02, costituisce, ai sensi dell'art. 2 della L. 363-03, individuazione dell'area sciabile attrezzata e, pertanto, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza e rappresenta il presupposto per la costituzione coattiva di servitù connesse alla gestione dell'area. 8. Per la presente zona, in rapporto agli interventi previsti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 54 delle presenti norme; 9. Con riferimento alla presente zona, le presenti norme, operano sempre che non in contrasto con quanto previsto nelle "disposizioni prescrittive" di cui alle "relazione del D.d.P. obiettivo strategico 1.A Riqualificazione dei domini sciabili" del PTR A sopra indicato. In caso di contrasto ha prevalenza quanto previsto dal PTR A. 10. Con "*" (asterisco) risultano individuate le aree di cui ai Domini Sciabili richiesti in ampliamento al PTR A, quindi, allo stato attuale, non operative ne vigenti. 11. Gli interventi di nuova costruzioni e di ampliamento dovranno mantenere per le parti in interrato una distanza minima dal ciglio strada pari a ml. 1,5. 12. A termini del Parere della Provincia di Sondrio n. 17 del 30.4.14 si prescrive che l'ampliamento del Dominio Sciabile, la realizzazione di nuove piste di mountain-bike e down-hill deve essere assoggettata a Valutazione di Incidenza. 35.7. - Prescrizioni particolari 1. La dotazione volumetrica della zona DS riferita ad Edifici di tipo C con destinazione d'uso Terziaria servizi risulta essere di 4.000 mc nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, la stessa procederà alla loro assegnazione (totale o parziale) tramite bando

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APRICA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a APRICA, della superficie commerciale di **213.650,00** mq per la quota di 3/16 di



piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe Bosco alto, superficie 117480, reddito agrario 36,40 €, reddito dominicale 84,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali: 181 165 166 167 168 169 170 171 172 173 175 177 178 179 180 229 e 183
- foglio 22 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe Incolt prod, superficie 96170, reddito agrario 24,83 €, reddito dominicale 49,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappali 182 e 271

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

- Fg. 22 Mapp. 182: bosco alto di 117.480,00 mq;
- Fg. 22, Mapp. 183: incolto produttivo di 96.170,00mq.

Il lotto in oggetto presenta una sistemazione a bosco il quale viene attraversato da strada agro silvo pastorale la quale d'inverno viene utilizzata come pista da sci per collegamento tra gli impianti sciistici Magnolta e Palabione.

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
Terreno	117.480,00	x	100 %	=	117.480,00
Terreno	96.170,00	x	100 %	=	96.170,00
Totale:	213.650,00				213.650,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



Vista la mancanza di beni comparativi simili utili a una corretta valutazione di mercato con il metodo comparativo, si sono confrontati i valori delle compravendite recenti di beni simili con il valore agricolo medio per la Provincia di Sondrio nell'annualità 2024, regione agraria n. 4.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213.650,00 x 0,40 = 85.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 85.460,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.023,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	213.650,00	0,00	85.460,00	16.023,75
				85.460,00 €	16.023,75 €

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: €. 16.023,75

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 €. 0,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.023,75

data 06/02/2025

il tecnico incaricato
Erio Della Nave

