



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. DOTT.SSA FRANCESCA RONCAROLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Pedrazzi

CF:PDRSMN78T52I829G

con studio in CASTIONE ANDEVENNO (SO) VIA BERTACCHI, 11/b

telefono: 0342211419

fax: 0342519225

email: simonapedra@hotmail.com

PEC: simona.pedrazzi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreni in ambito di trasformazione a VALFURVA Via Santa Caterina, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **5.632,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO ***

I terreni oggetto di perizia sono ubicati in una piccola frazione, immersa in un contesto agricolo. Sorgono all'interno del Parco nazionale dello Stelvio ad una quota tra 1730 e 1795 m s.l.m., di fronte alla Partenza Cabinovia Santa Caterina – Plaghera, e distano circa 8 km dal centro del Comune di Valfurva, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale 29 del Gavia.

L'area in cui sono ubicati i terreni è caratterizzata dalla presenza di terreni ad uso agricolo e di pochi fabbricati che mantengono le caratteristiche tipiche dei paesi di montagna, anche se poco più avanti sono numerose le strutture ricettive dovute anche alla presenza agli Impianti sciistici.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1153, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 05/08/2003 prot. 109464 in atti dal 06/08/2003 foglio osserv 109277 - Frazionamento del 04/08/2003 prot. n. 107101 in atti dal 04/08/2003 (n. 2214/2003)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 447, 449, strada, mappale 445
- foglio 74 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 333, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/01/2025 Pratica n. SO0001519 in atti dal 16/01/2025 presentato il 15/01/2025 (n. 1519.1/2025)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 500, 195, 196, 635, 634, strada, mappale 156
- foglio 74 particella 635 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 224, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/01/2025 Pratica n. SO0001519 in atti dal 16/01/2025 presentato il 15/01/2025 (n. 1519.1/2025)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 198, 199, 636, 633
- foglio 74 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 16, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 510, 198, 361, 195
- foglio 74 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 470, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 163, 199, 162, 159
- foglio 74 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe 5, superficie 570, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974



Coerenze: da nord in senso orario: mappali 161, 199, 197, 160

- foglio 74 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 615, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974

Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 350, 344, 471

- foglio 74 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 615, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in atti dal 07/02/1991 (n. 17.1/1980)

Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 157, 500, 344, 155

- foglio 74 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 370, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974

Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 159, 500, 350

- foglio 74 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 1266, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 30/05/2008 prot. n. SO0087655 in atti dal 30/05/2008 (n.87655.1/2008)

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 157, 160, 499,195, 361, 156, 348, 344, 350

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: piante di alto fusto ,arboree: nessuna ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.632,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 506.880,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 506.880,00
Data di conclusione della relazione:	04/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

E' stato appurato, a mezzo di specifica verifica presso la competente Agenzia delle Entrate, l'inesistenza di contratti di locazione.

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 14/01/2011 a firma di Notaio Cederna Franco , registrata il 20/01/2011 a Sondrio ai nn. 670/102, iscritta il 14/01/2011 a Sondrio ai nn. 118017/24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 5400000,00.

Importo capitale: 3000000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/11/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Sondrio , registrata il 01/12/2021 a Sondrio ai nn. 15596/12682, trascritta il 08/11/2021 a Sondrio ai nn. 765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 piena proprietà (dal 10/06/2008), con atto stipulato il 10/06/2008 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 111057/20998 di repertorio, trascritto il 01/07/2008 a Sondrio ai nn. 8132/6470.

Il titolo è riferito solamente a mappali 157, 196, 635, 448, 500.

Derivante da atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà (dal 15/10/2010), con atto stipulato il 15/10/2010 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 117349/24318 di repertorio, trascritto



il 21/10/2010 a Sondrio ai nn. 11933/9186.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155,161, 162, 350, 633.

Derivante da atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (dal 06/06/2003 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 299 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Sondrio ai nn. 12390/9890.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633.

Derivante da verbale di conciliazione per divisione. Divisione immobili pervenuti ai condividenti per successione in morte di Bonetta Silvia Agnese, deceduta il 03/06/1993, registrata a Tirano il 19/01/1996 ai nn. 29/98, trascritta il 12/02/1998 ai nn.1453/1221 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24/12/2021 ai nn.16916/13796 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Cederna Franco del 05/10/2004 ai rep. n. 96301.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà (dal 07/08/2003), con atto stipulato il 07/08/2003 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 90146 di repertorio, trascritto il 28/08/2003 a Sondrio ai nn. 10915/8768.

Il titolo è riferito solamente a mappale 448.

Derivante da atto di permuta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di piena proprietà (dal 07/08/2003), con atto stipulato il 07/08/2003 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 90146 di repertorio, trascritto il 28/08/2003 a Sondrio ai nn. 10915/8768.

Il titolo è riferito solamente a mappale 448.

Derivante da atto di permuta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà (dal 05/10/2004 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 05/10/2004 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 96301/14981 di repertorio, trascritto il 29/10/2004 a Sondrio ai nn. 14387/11410.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633.

Derivante da atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di piena proprietà (dal 21/11/2005 fino al 15/10/2010), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio Cederna Franco ai nn. 1013187 di repertorio, trascritto il 28/06/2022.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633.

Derivante da atto di fusione

*** DATO OSCURATO *** (dal 28/06/2022 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 299 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Sondrio ai nn. 12390/9890.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633.

Derivante da verbale di conciliazione per divisione. Divisione immobili pervenuti ai condividenti per successione in morte di Bonetta Silvia Agnese, deceduta il 03/06/1993, registrata a Tirano il 19/01/1996 ai nn. 29/98, trascritta il 12/02/1998 ai nn.1453/1221 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24/12/2021 ai nn.16916/13796 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Cederna Franco del 05/10/2004 ai rep. n. 96301.

*** DATO OSCURATO *** (dal 28/06/2022 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 299 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Sondrio ai nn. 12390/9890.



Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 635.

Derivante da verbale di conciliazione per divisione. Divisione immobili pervenuti ai condividenti per successione in morte di Bonetta Silvia Agnese, deceduta il 03/06/1993, registrata a Tirano il 19/01/1996 ai nn. 29/98, trascritta il 12/02/1998 ai nn.1453/1221 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24/12/2021 ai nn.16916/13796 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Cederna Franco del 05/10/2004 ai rep. n. 96301.

*** DATO OSCURATO *** (dal 28/06/2022 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 299 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Sondrio ai nn. 12390/9890.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633 .

Derivante da verbale di conciliazione per divisione. Divisione immobili pervenuti ai condividenti per successione in morte di Bonetta Silvia Agnese, deceduta il 03/06/1993, registrata a Tirano il 19/01/1996 ai nn. 29/98, trascritta il 12/02/1998 ai nn.1453/1221 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24/12/2021 ai nn.16916/13796 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Cederna Franco del 05/10/2004 ai rep. n. 96301.

*** DATO OSCURATO *** (dal 28/06/2022 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 299 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Sondrio ai nn. 12390/9890.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633.

Derivante da verbale di conciliazione per divisione. Divisione immobili pervenuti ai condividenti per successione in morte di Bonetta Silvia Agnese, deceduta il 03/06/1993, registrata a Tirano il 19/01/1996 ai nn. 29/98, trascritta il 12/02/1998 ai nn.1453/1221 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24/12/2021 ai nn.16916/13796 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Cederna Franco del 05/10/2004 ai rep. n. 96301.

*** DATO OSCURATO *** (dal 28/06/2022 fino al 05/10/2004), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 299 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Sondrio ai nn. 12390/9890.

Il titolo è riferito solamente a mappali 155, 161, 162, 350, 633.

Derivante da verbale di conciliazione per divisione. Divisione immobili pervenuti ai condividenti per successione in morte di Bonetta Silvia Agnese, deceduta il 03/06/1993, registrata a Tirano il 19/01/1996 ai nn. 29/98, trascritta il 12/02/1998 ai nn.1453/1221 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 24/12/2021 ai nn.16916/13796 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Cederna Franco del 05/10/2004 ai rep. n. 96301.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta di seguito al punto 7.2 quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Valfurva, prot. 7193/2025 del 11/09/2025 e quanto emerso dai Piani urbanistici per l'area in oggetto e dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 30.04.2025 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) il 18.06.2025.

I terreni risultano assoggettati a diversi vincoli, nessuno dei quali precude l'inedificabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **6060/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,



per lavori di realizzazione nuovo fabbricato di civile abitazione, presentata il 21/11/2013 con il n. 6060 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 633 (ex. 361).

La richiesta di permesso di costruire è stata rifiutata in quanto l'area ricadeva in una zona in cui l'edificazione era concessa unicamente previo studio di Pianificazione Attuativa ed in particolare di Piano di Lottizzazione, mancante per la pratica in oggetto, oltre che ricadere in una zona identificata nel Piano Territoriale Regionale d'Area Media e Alta Valtellina come ZPS (Zona di Protezione Speciale) dove nuove edificazioni sono vietate. Inoltre la destinazione d'uso dell'edificio progettato non risultava conforme alle previsioni del Pgt, che per la zona in esame non ammetteva la destinazione urbanistica residenziale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AGR_V - AREE AGRICOLE NON EDIFICABILI O DI POTENZIALE TRASFORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.10.8 NTA.

Si tratta delle aree rilevanti sotto il profilo paesaggistico perché molto visibili, oppure quelle prossime alle fasce di elevata naturalità, assieme alle quali costituiscono un ambito da conservare libero da intrusioni.

Rientrano nella fattispecie le aree indicate dal Documento di Piano come ATR.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ATR_AMBITO DI TRASFORMAZIONE N.15. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Elaborato DN.02: prescrizioni per l'attuazione degli ambiti di trasformazione (AT)

I terreni sono parte dell'ambito di trasformazione n.15.

Già prevista dal previgente PRG (risalente agli anni '80) è ubicata in corrispondenza dell'attuale partenza degli impianti di risalita; originariamente a destinazione residenziale, viene confermato ad uso turistico-alberghiero, in coerenza con gli obiettivi del PGT per Santa Caterina. Attualmente il PL è articolato in due parti distinte.

Destinazione d'uso principale: Strutture alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse: Medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole, residenza (salvo alloggio titolare/conducente)

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione

INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: Itp: 1500 mq/ha - It max: 2200 mq/ha - It min: 1700 mq/ha - Superficie drenante: 33% - Altezza del fronte: 9 m - Altezza edificio 10,50 m

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCE DI RISPETTO DELLE STRUTTURE ZOOTECHNICHE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.8 NTA PGT - Articolo 48 NTA PTCP Provincia di Sondrio

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE (DPA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.6 NTA. Il titolo è riferito solamente al mappali 448, 161, 157, 350, 155.

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche ad alta tensione, entro le quali interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti sono da realizzarsi, quando consentiti, nel rispetto della relativa specifica normativa.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCIA DI RISPETTO STRADALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al mappale 448.

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli,



alla realizzazione dei relativi servizi nonché di percorsi pedonali, piste ciclabili o percorsi per la mobilità lenta.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona FASCIA DI RISPETTO IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 7.1.1.7 NTA. Il titolo è riferito solamente al mappale 362. Normativa di riferimento DGR 11 dicembre 2001 n° 7/7351

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 8 Norme tecniche di Fattibilità geologica

fattibilità con consistenti limitazioni

PIF - piano di indirizzo forestale vigente l'immobile ricade in zona TERRITORIO BOSCATO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Alta Valtellina approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 8 del 27.03.2018 (BURL serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 25.07.2018)

. Il titolo è riferito solamente al mappali 161, 162, 350, 157, 500, 448

Piano Territoriale Regionale d'Area vigente l'immobile ricade in zona TESTATA DELL'ALTA VALLE

l'immobile ricade in zona PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO.

Il Parco Nazionale dello Stelvio è uno dei più antichi parchi naturali italiani, istituito nel 1935, nato allo scopo di tutelare le bellezze naturalistiche del gruppo montuoso Ortles-Cevedale e per promuovere lo sviluppo turistico sostenibile nelle vallate alpine della Lombardia, Trentino e Alto Adige. Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 13 gennaio 2016, n. 14 le funzioni amministrative per il territorio Lombardo sono state trasferite alla Regione che le gestisce attraverso Ersaf/Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Fo-reste.

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona sismica locale: Z4b. Scenario pericolosità sismica locale: Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona sismica locale: Z1c. Il titolo è riferito solamente al una porzione del mappale 448.

scenario pericolosità sismica locale: Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana

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 VALFURVA VIA SANTA CATERINA, FRAZIONE SANTA CATERINA



TERRENI IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

terreni in ambito di trasformazione a VALFURVA Via Santa Caterina, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **5.632,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO ***

I terreni oggetto di perizia sono ubicati in una piccola frazione, immersa in un contesto agricolo. Sorgono all'interno del Parco nazionale dello Stelvio ad una quota tra 1730 e 1795 m s.l.m., di fronte alla Partenza Cabinovia Santa Caterina – Plaghera, e distano circa 8 km dal centro del Comune di Valfurva, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale 29 del Gavia.

L'area in cui sono ubicati i terreni è caratterizzata dalla presenza di terreni ad uso agricolo e di pochi fabbricati che mantengono le caratteristiche tipiche dei paesi di montagna, anche se poco più avanti sono numerose le strutture ricettive dovute anche alla presenza agli Impianti sciistici.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 448 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1153, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 05/08/2003 prot. 109464 in atti dal 06/08/2003 foglio osserv 109277 - Frazionamento del 04/08/2003 prot. n. 107101 in atti dal 04/08/2003 (n. 2214/2003)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 447, 449, strada, mappale 445
- foglio 74 particella 633 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 333, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/01/2025 Pratica n. SO0001519 in atti dal 16/01/2025 presentato il 15/01/2025 (n. 1519.1/2025)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 500, 195, 196, 635, 634, strada, mappale 156
- foglio 74 particella 635 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 224, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/01/2025 Pratica n. SO0001519 in atti dal 16/01/2025 presentato il 15/01/2025 (n. 1519.1/2025)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 198, 199, 636, 633
- foglio 74 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 16, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 510, 198, 361, 195
- foglio 74 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 470, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 163, 199, 162, 159
- foglio 74 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe 5, superficie 570, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 161, 199, 197, 160
- foglio 74 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 615, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 350, 344, 471
- foglio 74 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 615, reddito agrario 0,79



€, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in atti dal 07/02/1991 (n. 17.1/1980)

Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 157, 500, 344, 155

- foglio 74 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 370, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 23/11/1974

Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali 159, 500, 350

- foglio 74 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe 4, superficie 1266, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 30/05/2008 prot. n. SO0087655 in atti dal 30/05/2008 (n.87655.1/2008)

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 157, 160, 499,195, 361, 156, 348, 344, 350

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: piante di alto fusto ,arboree: nessuna ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

molto scarso

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto di perizia sono ubicati in una piccola frazione, immersa in un contesto agricolo. Sorgono all'interno del Parco nazionale dello Stelvio ad una quota tra 1730 e 1795 m s.l.m., di fronte alla Partenza Cabinovia Santa Caterina – Plaghera, e distano circa 8 km dal centro del Comune di Valfurva, facilmente raggiungibile dalla strada provinciale 29 del Gavia.

L'area in cui sono ubicati i terreni oggetto della perizia è caratterizzata dalla presenza di terreni ad uso agricolo e di pochi fabbricati che mantengono le caratteristiche tipiche dei paesi di montagna, anche se poco più avanti sono numerose le strutture ricettive dovute alla presenza agli Impianti sciistici.

I terreni rientrano nell'ambito di potenziale trasformazione n.15, a destinazione d'uso principale



turistico - alberghiero.

I terreni oggetto della stima hanno accesso dalla Via Santa Caterina, escluso per il mappale 448 a cui si accede tramite la strada vicinale delle Cappellette posta sul lato sud.

I mappali 157, 161 e 448 sono lasciati a bosco incolto, con la presenza di alberature ad alto fusto, e quasi impraticabili a causa dell'elevata pendenza e dalla presenza di grossi massi. I restanti mappali sono lasciati a prato incolto, anch'essi in pendenza, con la presenza di alcuni alberi nei mappali 155, 162 e 350.

I mappali 633, 635 e 196 sono in parte occupati da una strada privata che collega la Via Santa Caterina ai fabbricati presenti nell'area.

Tutti i mappali sono liberi da recinzioni, anche se sul confine del mappale 162 e a metà dei mappali 155 e 350 è presente un piccolo muretto a secco.

Non sono presenti costruzioni sui terreni oggetto della perizia, ad eccezione dei piccoli muretti a secco sopra indicati e di una casetta in legno su un albero posto tra i mappali 161 e 162.

Sono presenti delle linee aeree che attraversano i mappali 162, 350, 500, collegate da due pali posizionati nei mappali 162 e 350. Inoltre è presente una linea di media tensione sul mappale 448, a confine con la strada vicinale. Quest'ultima vincola i mappali 155, 157, 161, 350 e 448 alla fascia di Fasce di rispetto delle linee elettriche.

L'intera superficie del lotto è interrotta dai mappali 160 e 159 di altra proprietà; a valle dalla strada di Via Santa Caterina e a monte dalla strada vicinale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli non edificabili o di potenziale trasformazione	5.632,00	x	100 %	=	5.632,00
Totale:	5.632,00				5.632,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato. È stato attribuito un unico valore all'area in quanto facene parte di un ambito di trasformazione. Nell'ambito di trasformazione sono necessari interventi coordinati in quanto sono aree urbane specifiche destinate a interventi pensati per innovare l'assetto fisico e funzionale del Paese.

Inoltre è stato considerato il valore potenziale del lotto e gli ipotetici utilizzi futuri sulla base di quanto indicato nel PGT.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.632,00 x 90,00 = **506.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 506.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 506.880,00

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 Valfurva, osservatori del mercato immobiliare alta Valtellina 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	terreni in ambito di trasformazione	5.632,00	0,00	506.880,00	506.880,00
				506.880,00 €	506.880,00 €

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: €. 506.880,00

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: €. 506.880,00



data 04/10/2025

il tecnico incaricato
Simona Pedrazzi

