



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Bordoni

CF:BRDMRC82H14I8290

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1

telefono: 0342492419

email: info@geometraborboni.it

PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di un terreno agricolo situato in fregio alla strada comunale di Roncola, dotato di accesso carraio. Il fondo è attualmente coltivato a meleto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo 2, superficie 1450, reddito agrario 8,24 €, reddito dominicale 4,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 246, 247, 249, 250, 352, 524, 371, 350, 349.
terreno gravato da servitù di passo lungo il lato ovest come graficamente rappresentato nella mappa catastale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , le seguenti sistemazioni agrarie: frutteto

B terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **1.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di terreni agricoli situati in fregio alla strada comunale che conuce in Val Fontana, attualmente coltivati sui quali insistono ulivi e altro.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 460, reddito agrario 4,75 €, reddito dominicale 10,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particella 168, strada comunale, particella 458
- foglio 17 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particella 167.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , le seguenti sistemazioni agrarie: frutteto

C terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **2.045,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di un fondo agricolo composto da un fabbricato in muratura sviluppato su due piani fuori terra, oltre ai terreni circostanti, per una superficie complessiva di circa 2.090 mq. In passato, i terreni erano destinati a coltivazione di meleto, mentre attualmente risultano adibiti a prato. L'accesso ai fondi avviene direttamente dalla strada comunale. Il fabbricato risulta privo di impianti, è presente



l'allacciamento all'acquedotto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 230, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle 148, 144, 146.
- foglio 26 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1815, reddito agrario 13,12 €, reddito dominicale 14,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato 293, particelle 149, 144, 147.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,

D terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno agricolo, boscato, in fregio alla strada comunale che conduce in Val Fontana.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 3, superficie 530, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 75, 78, strada comunale e particella 74

Il terreno presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

E magazzino agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di magazzino agricolo realizzato con Concessione Edilizia n. 43/1993 sviluppato su due piani fuori terra. Struttura in muratura e tetto semplice in legno. Risulta privo di impianto elettrico ma allacciato alla rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 293 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: località Torta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/03/1999 in atti dal 26/03/1999 (n. 17578.1/1999)
Coerenze: da nord in senso orario: particella 148.
l'accesso al fabbricato avviene dal terreno mappale 148

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1993 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.514,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.348,20
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.500,00
Data di conclusione della relazione: 21/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

SOPRALLUOGO DEI BENI CONDOTTO IL GIORNO 07/02/2026 ALLA PRESENZA DELLA DEBITRICE. PER QUANTO RIGUARDA L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA, CENSITO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 293, IN USO ALLA DEBITRICE. PER QUANTO RIGUARDA I FONDI AGRICOLI IN CONDUZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI.

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 **legale** attiva, stipulata il 31/10/2005 a firma di RIPOVAL SPA ai nn. 259/2005 di repertorio di repertorio, iscritta il 03/11/2005 a Sondrio ai nn. 13964/2049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruoli iscritti ex D.Lgs. n. 46 del 26/02/1999.

Importo ipoteca: 30.727,22.

Importo capitale: 15.363,61.

Durata ipoteca: non specificata.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura esecutiva - (vedasi nota allegata)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/02/2009 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 100192/105 di repertorio di repertorio, iscritta il 23/02/2009 a Sondrio ai nn. 2239/256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a garanzia di credito erariale art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01.

Importo ipoteca: 72.528,70.

Importo capitale: 36.264,35.

Durata ipoteca: non specificata.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura esecutiva - (vedasi nota allegata)



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/03/2000 a firma di Notaio Beatrice Milvio ai nn. 5220 di repertorio di repertorio, iscritta il 07/01/2020 a Sondrio ai nn. 122/12, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 175.595,34.

Importo capitale: 87.797,67.

Durata ipoteca: non specificata.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura esecutiva - (vedasi nota allegata)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/11/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Sondrio ai nn. 1277 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Sondrio ai nn. 15791/13192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura esecutiva - (vedasi nota allegata)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 14/06/1999), con atto stipulato il 14/06/1999 a firma di Notaio Beatrice Milvio ai nn. 4697 di repertorio di repertorio, trascritto il 13/07/1999 a Sondrio ai nn. 8188/6566.

In precedenza i beni risultavano intestati al sig. Moltoni Valerio, padre delle debirice.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 43/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE MAGAZZINO AGRICOLO, presentata il 21/09/1993 con il n. 3888 di protocollo



di protocollo, rilasciata il 08/11/1993 con il n. 44 di protocollo di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26, particelle 147-148 in località Poiano.

La concessione edilizia riguardava la realizzazione di un magazzino agricolo sui fondi particelle 147 e 148, sviluppato su due piani di dimensioni lorde pari a 6.40x5.60 m. (vedasi concessione edilizia allegata) - L'attività di accesso agli atti non ha portato ad un ulteriori pratiche/istanze.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27.07.2012, vigente dal 14.11.2012 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli strategici AG1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PGT VIGENTE - Art. 28 – AG1 – Ambiti agricoli strategici

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali, residenza.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse a servizio della residenza, anche se interrata.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

(PER ULTERIORI INFORMAZIONI RIGUARDA IL COMPARTO URBANISTICO SI RIMANDA AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO)

. Il titolo è riferito solamente al foglio 16, particella 351, foglio 17 particelle 167, 168, foglio 26 particelle 147, 148

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27.07.2012, vigente dal 14.11.2012 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli strategici AG3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PGT VIGENTE - Art. 30 – AG3 – Aree agricole di versante

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Agriturismo, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.



2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera f. ristrutturazione urbanistica

(PER ULTERIORI INFORMAZIONI RIGUARDA IL COMPARTO URBANISTICO SI RIMANDA AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO)

. Il titolo è riferito solamente al foglio 31, particella 76

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente alla conformità edilizia, considerata l'assenza di documentazione attestante la legittimità del corpo stalla, ai fini cautelativi si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore, in ragione della criticità riscontrata, nell'ipotesi in cui la stessa non risulti sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'atto del sopralluogo è stata accertata la consistenza dell'immobile caratterizzata da un corpo principale, sviluppato su due livelli e da un corpo secondario sviluppato su un unico livello. Relativamente al corpo principale, assentito con Concessione Edilizia n. 43/1993, l'immobile presenta delle dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato con la predetta c.e.. Relativamente al corpo secondario, stalla al piano terra, presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperiti titoli abilitativi che ne legittimano lo stato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - NTA PGT di Ponte in Valtellina)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria Edilizia per il corpo principale assentito con Concessione Edilizia n. 43/1993: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Vedasi note aggiuntive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa consistenza tra quanto rappresentato in planimetria e quanto riscontrabile in loco.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale + Variazione Docfca : €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno agricolo situato in fregio alla strada comunale di Roncola, dotato di accesso carraio. Il fondo è attualmente coltivato a meleto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo 2, superficie 1450, reddito agrario 8,24 €, reddito dominicale 4,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 246, 247, 249, 250, 352, 524, 371, 350, 349.
terreno gravato da servitù di passo lungo il lato ovest come graficamente rappresentato nella mappa catastale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , le seguenti sistemazioni agrarie: frutteto



FTO 1_FRUTTETO

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 Sondrio a circa 8 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi



sono inesistenti. 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
PARTICELLA FG. 16 N. 351	1.450,00	x	100 %	=	1.450,00
Totale:	1.450,00				1.450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

1) Esame della documentazione agli atti

Analisi dei documenti relativi alla procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile, le visure catastali, le planimetrie, le certificazioni urbanistiche e la documentazione tecnica inerente all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari necessarie.

2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Richiesta di verifica all'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni utili a valutare eventuali vincoli economici e diritti gravanti sull'immobile.

3) Accesso agli atti

Consultazione e acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte in Valtellina, della documentazione relativa ai titoli autorizzativi, al fine di verificare la regolarità urbanistica e l'effettiva consistenza dell'immobile.

4) Sopralluogo dei beni

Sopralluogo diretto presso gli immobili per rilevarne lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, a supporto della valutazione quantitativa e qualitativa del bene.

5) Ricerche ipocatastali

Consultazione degli archivi catastali e ipotecari al fine di verificare la titolarità, nonché l'eventuale presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, così da definire lo stato giuridico e i limiti alla libera disponibilità del bene.

6) Redazione della valutazione

Elaborazione dei dati raccolti nelle fasi precedenti, mediante applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato, tenuto conto della prospettiva di vendita forzata.

Il prezzo unitario applicato al presente cespite è stato desunto dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della provincia relativi all'annualità 2025. Nell'area in esame, ricadente nella Regione Agraria n. 4, ai terreni destinati a frutteti e uliveti di fondovalle è attribuito un valore pari a € 158.200/ha, corrispondente a € 15,82/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.450,00 x 15,82 = 22.939,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.939,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22.939,00

BENI IN PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **1.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di terreni agricoli situati in fregio alla strada comunale che conuce in Val Fontana, attualmente coltivati sui quali insistono ulivi e altro.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 460, reddito agrario 4,75 €, reddito dominicale 10,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particella 168, strada comunale, particella 458
- foglio 17 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particella 167.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , le seguenti sistemazioni agrarie: frutteto



F.TO 1_FRUTTETO PARTICELLE 167-168



F.TO 2_FRUTTETO PARTICELLE 167-168

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 Sondrio a circa 8 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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
PARTICELLA FG. 17 N. 167	460,00	x	100 %	=	460,00
PARTICELLA FG. 16 N. 168	900,00	x	100 %	=	900,00
Totale:	1.360,00				1.360,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

1) Esame della documentazione agli atti

Analisi dei documenti relativi alla procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile, le visure catastali, le planimetrie, le certificazioni urbanistiche e la documentazione tecnica inerente all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari necessarie.

2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Richiesta di verifica all'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni utili a valutare eventuali vincoli economici e diritti gravanti sull'immobile.

3) Accesso agli atti

Consultazione e acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte in Valtellina, della documentazione relativa ai titoli autorizzativi, al fine di verificare la regolarità urbanistica e l'effettiva consistenza dell'immobile.

4) Sopralluogo dei beni

Sopralluogo diretto presso gli immobili per rilevarne lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, a supporto della valutazione quantitativa e qualitativa del bene.

5) Ricerche ipocatastali

Consultazione degli archivi catastali e ipotecari al fine di verificare la titolarità, nonché l'eventuale presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, così da definire lo stato giuridico e i limiti alla libera disponibilità del bene.

6) Redazione della valutazione

Elaborazione dei dati raccolti nelle fasi precedenti, mediante applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato, tenuto conto della prospettiva di vendita forzata.

Il prezzo unitario applicato al presente cespite è stato desunto dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della provincia relativi all'annualità 2025. Nell'area in esame, ricadente nella Regione Agraria n. 4, ai terreni destinati a frutteti e uliveti di costiera è attribuito un valore pari a € 124.700/ha, corrispondente a € 12,47/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.360,00 x 12,47 = **16.959,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.959,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.959,20**

BENI IN PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **2.045,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un fondo agricolo composto da un fabbricato in muratura sviluppato su due piani fuori terra, oltre ai terreni circostanti, per una superficie complessiva di circa 2.090 mq. In passato, i terreni erano destinati a coltivazione di mele, mentre attualmente risultano adibiti a prato. L'accesso ai fondi avviene direttamente dalla strada comunale. Il fabbricato risulta privo di impianti, è presente l'allacciamento all'acquedotto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 230, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle 148, 144, 146.
- foglio 26 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1815, reddito agrario 13,12 €, reddito dominicale 14,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato 293, particelle 149, 144, 147.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza , sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,



F.TO 1_EX FRUTTETI PARTICELLE 147-148



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 Sondrio a circa 8 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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
PARTICELLA FG. 26 N. 147	230,00	x	100 %	=	230,00
PARTICELLA FG. 26 N. 148	1.815,00	x	100 %	=	1.815,00
Totale:	2.045,00				2.045,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

1) Esame della documentazione agli atti

Analisi dei documenti relativi alla procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile, le visure catastali, le planimetrie, le certificazioni urbanistiche e la documentazione tecnica inerente all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari necessarie.

2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Richiesta di verifica all'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni utili a valutare eventuali vincoli economici e diritti gravanti sull'immobile.

3) Accesso agli atti

Consultazione e acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte in Valtellina, della documentazione relativa ai titoli autorizzativi, al fine di verificare la regolarità urbanistica e l'effettiva consistenza dell'immobile.

4) Sopralluogo dei beni

Sopralluogo diretto presso gli immobili per rilevarne lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, a supporto della valutazione quantitativa e qualitativa del bene.

5) Ricerche ipocatastali

Consultazione degli archivi catastali e ipotecari al fine di verificare la titolarità, nonché l'eventuale presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, così da definire lo stato giuridico e i limiti alla libera disponibilità del bene.

6) Redazione della valutazione

Elaborazione dei dati raccolti nelle fasi precedenti, mediante applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato, tenuto conto della prospettiva di vendita forzata

Il prezzo unitario applicato al presente cespite è stato desunto dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.)



della provincia relativi all'annualità 2025. Nell'area in esame, ricadente nella Regione Agraria n. 4, ai terreni destinati a frutteti e uliveti di fondovalle è attribuito un valore pari a € 158.200/ha (corrispondente a € 15,82/mq), mentre ai terreni a prato è attribuito un valore pari a € 86.000/ha (corrispondente a € 8,60/mq). Considerato che il fondo oggetto di stima risulta essere un ex frutteto, attualmente coltivato a prato, si ritiene congruo applicare un valore unitario intermedio pari a € 10,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.045,00 x 10,00 = 20.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.450,00

BENI IN PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo, boscato, in fregio alla strada comunale che conduce in Val Fontana.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor 3, superficie 530, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 03/12/1974
- Coerenze: da nord in senso orario: particelle 75, 78, strada comunale e particella 74

Il terreno presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,

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 Sondrio a circa 8 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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
PARTICELLA FG. 31 N. 76	530,00	x	100 %	=	530,00



Totale:	530,00	530,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

1) Esame della documentazione agli atti

Analisi dei documenti relativi alla procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile, le visure catastali, le planimetrie, le certificazioni urbanistiche e la documentazione tecnica inerente all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari necessarie.

2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Richiesta di verifica all'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni utili a valutare eventuali vincoli economici e diritti gravanti sull'immobile.

3) Accesso agli atti

Consultazione e acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte in Valtellina, della documentazione relativa ai titoli autorizzativi, al fine di verificare la regolarità urbanistica e l'effettiva consistenza dell'immobile.

4) Sopralluogo dei beni

Sopralluogo diretto presso gli immobili per rilevarne lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, a supporto della valutazione quantitativa e qualitativa del bene.

5) Ricerche ipocatastali

Consultazione degli archivi catastali e ipotecari al fine di verificare la titolarità, nonché l'eventuale presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, così da definire lo stato giuridico e i limiti alla libera disponibilità del bene.

6) Redazione della valutazione

Elaborazione dei dati raccolti nelle fasi precedenti, mediante applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato, tenuto conto della prospettiva di vendita forzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 530,00 x 5,00 = **2.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.650,00**

BENI IN PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC

MAGAZZINO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E



magazzino agricolo a PONTE IN VALTELLINA VIA FIORENZA SNC, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di magazzino agricolo realizzato con Concessione Edilizia n. 43/1993 sviluppato su due piani fuori terra. Struttura in muratura e tetto semplice in legno. Risulta privo di impianto elettrico ma allacciato alla rete idrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 293 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 94,82 Euro, indirizzo catastale: località Torta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 26/03/1999 in atti dal 26/03/1999 (n. 17578.1/1999)

Coerenze: da nord in senso orario: particella 148.

l'accesso al fabbricato avviene dal terreno mappale 148

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1993 piani interrati.



F.TO 1_MAGAZZINO AGRICOLO

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 Sondrio a circa 8 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. 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 ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

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
MAGAZZINO AGRICOLO FG. 26 N. 293 (PIANO TERRA)	44,75	x	100 %	=	44,75
MAGAZZINO AGRICOLO FG. 26 N. 293 (PIANO PRIMO)	44,75	x	100 %	=	44,75
PORZIONE A SUD COSTITUITA DA VANO CHIUSO PIU' TETTOIA (STALLA)	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	129,50				129,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è stato condotto secondo le seguenti fasi:

1) Esame della documentazione agli atti

Analisi dei documenti relativi alla procedura esecutiva, comprendenti l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile, le visure catastali, le planimetrie, le certificazioni urbanistiche e la documentazione tecnica inerente all'immobile, al fine di acquisire le informazioni preliminari necessarie.

2) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Richiesta di verifica all'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati relativi alle unità oggetto della procedura, con acquisizione delle informazioni utili a valutare eventuali vincoli economici e diritti gravanti sull'immobile.

3) Accesso agli atti

Consultazione e acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte in Valtellina, della documentazione relativa ai titoli autorizzativi, al fine di verificare la regolarità urbanistica e l'effettiva consistenza dell'immobile.

4) Sopralluogo dei beni

Sopralluogo diretto presso gli immobili per rilevarne lo stato manutentivo, le caratteristiche tipologiche e le finiture. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, a supporto della valutazione quantitativa e qualitativa del bene.

5) Ricerche ipocatastali

Consultazione degli archivi catastali e ipotecari al fine di verificare la titolarità, nonché l'eventuale presenza di gravami, vincoli o ipoteche sull'immobile, così da definire lo stato giuridico e i limiti alla libera disponibilità del bene.

6) Redazione della valutazione

Elaborazione dei dati raccolti nelle fasi precedenti, mediante applicazione del metodo comparativo basato sul prezzo medio unitario, analisi dei valori di mercato e determinazione del valore del bene secondo criteri di mercato, tenuto conto della prospettiva di vendita forzata

Considerata la natura del bene, lo stato di consistenza e di manutenzione in cui versa si ritiene ragionevole l'attribuzione di un valore unitario pari a 500,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,50 x 500,00 = **64.750,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
La stima tiene conto di una riduzione del valore in considerazione della mancanza di idonea documentazione comprovante la legittimità edilizia del corpo stalla.	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **54.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **54.750,00**

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 Ponte in Valtellina, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della provincia di Sondrio, ed inoltre: conoscenza diretta

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.450,00	0,00	22.939,00	22.939,00
B	terreno agricolo	1.360,00	0,00	16.959,20	16.959,20
C	terreno agricolo	2.045,00	0,00	20.450,00	20.450,00
D	terreno agricolo	530,00	0,00	2.650,00	2.650,00
E	magazzino	129,50	0,00	54.750,00	54.750,00



agricolo		
	117.748,20 €	117.748,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.348,20

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: €. -151,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.500,00

data 21/04/2026

il tecnico incaricato
Marco Bordoni

