

Espropriazioni immobiliari N. 46/2020  
promossa da: ARAGORN NPL 2018 SRL



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 46/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA DANIELA BOSIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. MAURO ORTELLI**

CF:RTLMRA56P20I829W  
con studio in SONDRIO (SO) VIA DE SIMONI, 16  
telefono: 0342219598  
fax: 0342219598  
email: geometra@studio-ortelli.it  
PEC: mauro.ortelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2020

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

**A** terreni con fabbricato in corso di costruzione a TEGLIO Via da Vai s.n.c., frazione Contrada Monegatti per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato in corso di costruzione di pianta regolare che si sviluppa su tre piani fuori terra e si trova in Contrada Monegatti sul versante orobico del Comune di Toglio alla quota di circa metri 1.060 s.l.m. -.

La frazione ove si trova l'immobile è un piccolo agglomerato di case che, come altri situati sul medesimo versante, si trova ad una certa distanza dal fondo valle (circa 10 km. dalla frazione di S. Giacomo di Toglio) ove si trovano esercizi commerciali, ufficio postale e stazione ferroviaria; la frazione è comunque servita da una autolinea di trasporto urbano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di varie misure (da m. 3.00 fino a m. 4.80). Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 678 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 180, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677  
lotto di terreni edificabili con sovrastante fabbricato in corso di costruzione costituito dai mappali : 678 - 679 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 687 - 690 - 692 - 693 - 694 - 695
- foglio 130 particella 679 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 110, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 681 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 682 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 72, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 683 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 110, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 684 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 120, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 –

700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677

- foglio 130 particella 685 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 87, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 687 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 140, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 690 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 680, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 692 (catasto terreni), superficie 0, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 220, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 694 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 140, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 310, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

**B terreno agricolo** a TEGLIO Via da Vai s.n.c., frazione Contrada Monegatti, della superficie commerciale di **352,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli limitrofi al lotto di terreni edificabili sul quale sorge l'edificio in corso di costruzione di cui al Corpo A

Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 350, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze terreno mappale 677 – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 681 – 682 – 678 – 673 – 672  
terreno adiacente all'area edificabile dove sorge il fabbricato in corso di costruzione di cui al Corpo A
- foglio 130 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 2, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze terreno mappale 697 – da nord in senso orario : mappali 695 – 700 –

strada comunale – mappale 695  
piccolo reliquato situato a ridosso della strada comunale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	352,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 638.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 638.000,00
Data della valutazione:	04/03/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato ad uso turistico – ricettivo allo stato rustico (lotto di terreni edificabili con sovrastante costruzione da ultimare con due terreni agricoli adiacenti) si trova in stato di abbandono, è libero e nella disponibilità del titolare del diritto di proprietà.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati aggiornati e controllati alla data del 3 marzo 2021

### 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** attiva, stipulata il 14/03/2008 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 189804/19931 di repertorio, iscritta il 17/03/2008 a Sondrio ai nn. R.P. 406 R.G. 3261, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2010 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 196750/23327 di repertorio, iscritta il 25/01/2010 a Sondrio ai nn. R.P. 78 R.G. 794, a favore di \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 468.000.

Importo capitale: 260.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/12/2017 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 146 di repertorio, iscritta il 20/03/2018 a Sondrio ai nn. R.P. 327 R.G. 3117, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 49.550

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

pignoramento, stipulata il 13/11/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 1123 di repertorio, trascritta il 23/12/2019 a Sondrio ai nn. R.P. 11576 R.G. 14437, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 21/05/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 289 di repertorio, trascritta il 06/07/2020 a Sondrio ai nn. R.P. 4474 R.G. 5680, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 20/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. 456 di repertorio, trascritta il 30/07/2020 a Sondrio ai nn. R.P. 5465 R.G. 6931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dato lo stato nel quale si trova l'immobile (costruzione allo stato rustico – non ultimata) non è possibile determinare le spese annue di gestione dello stesso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati aggiornati e controllati alla data del 3 marzo 2021

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2008), con atto stipulato il 14/03/2008 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 189806/19932 di repertorio, trascritto il 17/03/2008 a Sondrio ai nn. R.P. 2609 R.G. 3260

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 20/08/1971 a firma di Notaio Battista Schiantarelli ai nn. 44074/44119 di repertorio, registrato il 06/09/1971 a Tirano ai nn. 102/1975.

Il titolo è riferito solamente a mappale 687

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/07/1975 fino al 19/04/2002).

Il titolo è riferito solamente a mappali 693 - 694.

Quale data di riferimento per la decorrenza della proprietà viene indicata la data di impianto del catasto meccanografico poiché non è stato possibile risalire al titolo originario (proprietà ultraventennale)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/07/1975 fino al 19/04/2002).

Il titolo è riferito solamente a mappale 690.

Quale data di riferimento per la decorrenza della proprietà viene indicata la data di impianto del catasto meccanografico poiché non è stato possibile risalire al titolo originario (proprietà ultraventennale)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/1979 fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 21/05/1979, trascritto il 29/03/1980 a Sondrio ai nn. R.P. 2492 R.G. 2814.

Il titolo è riferito solamente a mappali 677 - 684 - 685

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/07/1982 fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 19/07/1982, trascritto il 30/09/1983 a Sondrio ai nn. R.P. 6920 R.G. 8121.

Il titolo è riferito solamente a mappali 677 - 684 - 685

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 24/07/1982 fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 24/07/1982 a firma di Notaio Giandomenico Schiantarelli ai nn. 9419 di repertorio, trascritto il 14/08/1982 a Sondrio ai nn. R.P. 5988 R.G. 6961.

Il titolo è riferito solamente a mappale 697

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1987 fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 14/02/1987 a firma di Notaio Battista Schiantarelli ai nn. 87656 di repertorio, trascritto il 05/03/1987 a Sondrio ai nn. R.P. 1598 R.G. 1967.

Il titolo è riferito solamente a mappale 692

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/1988 fino al 19/04/2002), registrato il 18/03/1989 a Tirano ai nn. 46/72.

Il titolo è riferito solamente a mappali 678 - 679 - 682

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/12/1988 fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 07/12/1988, trascritto il 06/07/1989 a Sondrio ai nn. R.P. 4917 R.G. 5996.

Il titolo è riferito solamente a mappali 681 - 683

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/07/1993 fino al 19/04/2002), con atto stipulato il 29/07/1993, trascritto il 18/02/1998 a Sondrio ai nn. R.P. 1444 R.G. 1696.

Il titolo è riferito solamente a mappale 695

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6362 R.G. 7518.

Il titolo è riferito solamente a mappali 677 - 684 - 685

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6360 R.G. 7516.

Il titolo è riferito solamente a mappali 678 - 679 - 682 - 697

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6359 R.G. 7515.

Il titolo è riferito solamente a mappali 681 - 683

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002



fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6358 R.G. 7514.

Il titolo è riferito solamente a mappale 695

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6357 R.G. 7513.

Il titolo è riferito solamente a mappali 693 - 694

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6356 R.G. 7512.

Il titolo è riferito solamente a mappali 687 - 692

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2002 fino al 24/01/2007), con atto stipulato il 20/04/2002 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 128803 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Sondrio ai nn. R.P. 6355 R.G. 7511 .

Il titolo è riferito solamente a mappale 690

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2007 fino al 13/03/2008), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 142299 di repertorio, trascritto il 26/01/2007 a Sondrio ai nn. R.P. 1036 R.G. 1255

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che tutti i titoli edilizi a suo tempo rilasciati sono scaduti da tempo e quindi per eventuali lavori di completamento del fabbricato dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **102/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuova struttura turistico - ricettiva, presentata il 29/03/2002 con il n. 3943 di protocollo, rilasciata il 03/12/2002 con il n. 13873 di protocollo.

Tutti i titoli edilizi rilasciati a suo tempo sono ormai scaduti da anni

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata realizzazione solaio interpiano al piano sottotetto e difformità di alcune aperture rispetto al progetto approvato (normativa di riferimento: normativa vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di un pratica edilizia per completamento lavori costruzione fabbricato secondo il progetto a suo tempo approvato e regolarizzazione varianti

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per lavori completamento e varianti aperture: €2.700,00

Allo stato non è possibile quantificare l'importo degli oneri comunali conseguenti alla presentazione

di una pratica edilizia per lavori di completamento poiché tale quantificazione è soggetta sia alla tipologia e quantità delle opere da eseguire sia alla determinazione dei costi vigenti al momento di presentazione della pratica edilizia

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TEGLIO VIA DA VAI S.N.C., FRAZIONE CONTRADA MONEGATTI

## TERRENI CON FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**terreni con fabbricato in corso di costruzione** a TEGLIO Via da Vai s.n.c., frazione Contrada Monegatti per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio oggetto di procedura esecutiva è un fabbricato in corso di costruzione di pianta regolare che si sviluppa su tre piani fuori terra e si trova in Contrada Monegatti sul versante orobico del Comune di Tegliò alla quota di circa metri 1.060 s.l.m. -.

La frazione ove si trova l'immobile è un piccolo agglomerato di case che, come altri situati sul medesimo versante, si trova ad una certa distanza dal fondo valle (circa 10 km. dalla frazione di S. Giacomo di Tegliò) ove si trovano esercizi commerciali, ufficio postale e stazione ferroviaria; la frazione è comunque servita da una autolinea di trasporto urbano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di varie misure (da m. 3.00 fino a m. 4.80). Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 678 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 180, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 – 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677

lotto di terreni edificabili con sovrastante fabbricato in corso di costruzione costituito dai mappali : 678 - 679 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 687 - 690 - 692 - 693 - 694 - 695
- foglio 130 particella 679 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 110, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 – 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 681 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 – 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 682 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 72, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 – 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677



- foglio 130 particella 683 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 110, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 684 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 120, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 685 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 87, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 687 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 140, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 690 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 680, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 692 (catasto terreni), superficie 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 220, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 694 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 140, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677
- foglio 130 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 310, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze in corpo unico – intero lotto di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 708 – 707 – 703 – 700 - 697 – strada comunale – mappali 674 – 673 – 677

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della  
media 

esposizione:

al di sopra della  
media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della  
media 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, destinato a divenire una struttura turistico – ricettiva, è una costruzione con struttura portante in c.a. e laterizi portanti, tamponamenti e divisori interni in laterizio; struttura solai in lastre di cemento prefabbricato tipo predalles, struttura tetto in legno lamellare a vista; copertura a tetto in piode della Valmalenco, lattoneria in rame e facciate finite con rasatura colorata con sottostante isolamento termico a cappotto (non completo) -.

Per ciò che attiene lo stato della costruzione e le finiture si rimanda alla consultazione dell'allegata documentazione fotografica dalla quale risultano con evidenza sia la condizione di fabbricato allo stato rustico – da ultimare così come alcune problematiche di tipo infiltrativo che lo affliggono anche a causa dello stato di abbandono nel quale versa.

Si precisa infine che l'immobile non risulta ancora censito al Catasto Fabbricati nemmeno come unità in corso di costruzione e quindi i dati catastali citati nella relazione sono riferiti al lotto di terreni edificabili sui quali sorge e ad altri due altri terreni non edificabili limitrofi agli stessi, tutti ovviamente colpiti dai vari pignoramenti.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo del valore di costruzione" adottando i criteri illustrati in precedenza mentre per ciò che attiene la determinazione delle superfici si è proceduto a rilevare la superficie esterna lorda dell'immobile.

I dati economici sui quali basare la valutazione del costo di ricostruzione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Teglio e zone limitrofe per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

PER IL DETTAGLIO DELLA VALUTAZIONE SI FA RIFERIMENTO ALLO SPECIFICO ALLEGATO

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**640.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 640.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 640.000,00

BENI IN TEGLIO VIA DA VAI S.N.C., FRAZIONE CONTRADA MONEGATTI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a TEGLIO Via da Vai s.n.c., frazione Contrada Monegatti, della superficie commerciale di **352,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli limitrofi al lotto di terreni edificabili sul quale sorge l'edificio in corso di costruzione di cui al Corpo A

## Identificazione catastale:

- foglio 130 particella 677 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 350, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze terreno mappale 677 – da nord in senso orario : strada comunale – mappali 681 – 682 – 678 – 673 – 672  
terreno adiacente all'area edificabile dove sorge il fabbricato in corso di costruzione di cui al Corpo A
- foglio 130 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: coerenze terreno mappale 697 – da nord in senso orario : mappali 695 – 700 – strada comunale – mappale 695  
piccolo reliquato situato a ridosso della strada comunale

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli limitrofi al lotto di terreni edificabili di cui al corpo A situati in fregio alla strada comunale

## 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	352,00	x	100 %	=	352,00
<b>Totale:</b>	<b>352,00</b>				<b>352,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che l'oggetto della presente stima dovrebbe riguardare il prudentiale valore di mercato degli immobili; prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monparametrico in base al prezzo medio" adottando due parametri ovvero un parametro tecnico – mq. (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico – €/mq. (euro per metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su terreni aventi le medesime caratteristiche di destinazione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza di Teglio e zone limitrofe per terreni aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare, facendo inoltre riferimento ai valori della "tabella dei valori agricoli medi" edita dalla Commissione provinciale espropri di Sondrio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 352,00 x 2,00 = **704,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione al minor prezzo	-4,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione della tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento (fabbricato allo stato rustico – costruzione non ultimata) si procede con metodo differente da quello comparativo che solitamente si utilizza poiché non esiste uno specifico mercato di confronto sulla piazza di Teglio e dintorni.

Rilevato che non esiste uno specifico mercato immobiliare di confronto relativo a cespiti con destinazione d'uso come quella dell'immobile oggetto di procedura, nello stato nel quale si trova, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, non risulta conseguentemente possibile adottare il metodo di confronto in quanto l'appropriato utilizzo dello stesso è subordinato proprio alla presenza di dati omogenei di confronto (vedi Standard Internazionali di Valutazione – IVS 2007) -.

Considerato pertanto che, proprio in ragione della mancanza di uno specifico mercato immobiliare di confronto, il cespite in oggetto può essere ritenuto di tipo "speciale" così come specificato anche negli Standard Internazionali di Valutazione IVS 2007 – concetti fondamentali dei principi di valutazione – dove viene precisato che l'immobile speciale è un immobile che raramente, per non dire mai, viene venduto sul mercato, eccezion fatta nel caso di vendita dell'impresa o dell'entità di cui fa parte, a causa dell'unicità che nasce dalla tipologia, dal progetto specializzato, dalla configurazione, dalla dimensione, dall'ubicazione e da altro" -.

In ragione di quanto sopra, facendo riferimento ai criteri stabiliti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il più probabile valore di mercato viene determinato adottando il Metodo dei Costi (vedi standard IVS 2007) che è un metodo che si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle

costruzioni degli immobili ad usi speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato.

Il metodo dei costi definisce quindi il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area esistente al costo di costruzione a nuovo dei fabbricati, deprezzato poi in relazione al grado di vetustà, di obsolescenza funzionale ed allo stato di conservazione degli stessi.

Valutazione a costo = Valore di Mercato

La stima del costo di costruzione a nuovo degli edifici oggetto di procedura esecutiva è stata determinata in base alle caratteristiche strutturali e impiantistiche degli stessi e con riferimento ad un livello di finiture adeguato alla sua destinazione.

A detto costo, che stabilito con metodo sintetico comparativo si attesta a 1.250 €/mq., sono state aggiunte le spese tecniche (in misura del 6 % dei costi di costruzione) gli oneri di urbanizzazione (in misura del 3% dei costi di costruzione); l'incidenza dell'area di pertinenza fabbricato ante costruzione (in misura del 10% dei costi di costruzione); si è inoltre considerato un deprezzamento lineare del valore dell'immobile in relazione al grado di obsolescenza funzionale ed allo stato di conservazione ovvero in relazione allo stato di ultimazione dei lavori (incidenza costruzione struttura 40% - impianti 2% - finiture 10%) -.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$C_t = C \times (1 - t / n)$  dove :

$C_t$  = valore del deprezzamento

$C$  = costo di ricostruzione

$t$  = coefficiente di vetustà

$n$  = vita utile dei manufatti

Inoltre si considerano sempre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e che nello specifico sono :

- caratteristiche di ubicazione (distanza dal centro abitato, presenza di infrastrutture, collegamenti, distanza dell'immobile da esercizi commerciali, attrezzature collettive, ecc. )
- caratteristiche di posizione (panoramicità, tipicità dell'ambiente in cui è inserito il fabbricato)
- caratteristiche tipologiche (caratteristiche architettoniche, condizioni statiche, condizioni manutentive, condizioni degli impianti, ecc. )

Per quanto riguarda la consistenza del fabbricato si fa riferimento allo specifico calcolo di cui all'allegato prospetto.

Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate si procede ad effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate, si procede ad effettuare la stima del più probabile valore di mercato attuale con il metodo dei costi.

Per praticità e non potendo fare altrimenti è stata adottata l'opzione "valutazione a corpo" in modo di uniformarsi alla struttura della piattaforma informatica che è obbligatorio utilizzare per le procedure esecutive presso il Tribunale di Sondrio; nella relazione si è quindi provveduto ad inserire il valore finale risultante dai calcoli dettagliati di cui allo specifico allegato "tabella valutazione fabbricati a costo"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Teglio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della zona, ed inoltre: professionisti e operatori del settore della zona

## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreni con fabbricato in corso di costruzione	0,00	0,00	640.000,00	640.000,00
B	terreno agricolo	352,00	0,00	700,00	700,00
				<b>640.700,00 €</b>	<b>640.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 638.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 638.000,00**

data 04/03/2021

il tecnico incaricato  
GEOM. MAURO ORTELLI