



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

DEBITORE:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

GIUDICE:

Dott. Camnasio Carlo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO

Marco Manenti

CF: MNNMRC77M15F712B

con studio in COSIO VALTELLINO (SO) Via Bernasconi, 6

telefono: 0342635708

email: info@studiomanenti.net

PEC: marco.manenti@geopcc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2023

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

AI appartamento a MADESIMO Località Montespluga SNC, della superficie commerciale di 72,16 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Maria Carla Abram)

L'immobile in oggetto risulta essere una singola unità abitativa ad uso perlopiù stagionale, facente parte insieme ad un'altra abitazione di un unico fabbricato bifamigliare.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani con altrettanti ingressi indipendenti, due posti al piano terra che permettono l'accesso alla cantina sul lato Est e ad un locale di sgombero sul lato Ovest, a Nord invece, si trova la scala esterna di collegamento al piano primo, dove, passando su un piccolo terrazzo si accede mediante il terzo accesso indipendente direttamente nel locale unico di abitazione (cucina e camera), è presente inoltre sul medesimo piano un ripostiglio e il servizio igienico. Al secondo ed ultimo piano, accessibile mediante una botola posta nel locale di abitazione, si trova un sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 8 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Località Montespluga, piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

~~SI~~ terreno agricolo a MADESIMO Località Montespluga SNC, della superficie commerciale di 16.633.939,00 mq per la quota di 1/1260 di piena proprietà (Maria Carla Abram)

I terreni in oggetto risultano essere tutti posizionati in alta quota e corrispondenti in parte con i pascoli che si sviluppano intorno alla località di Montespluga e in parte con il territorio sempre circostante ma che non sono utilizzabili in alcun modo (incolto sterile), individuati negli strumenti urbanistici in zona "AG1_Aree agricole di versante". Sono appezzamenti molto grandi che ricoprono la cima delle montagne della zona e appunto dei pascoli in alta quota appena sottostanti.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 412390
- foglio 1 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 1197930
- foglio 1 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 03, superficie 8240, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 4,26 €
- foglio 1 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 844050
- foglio 1 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 04, superficie 74680, reddito agrario 19,28 €, reddito dominicale 23,14 €
- foglio 1 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 04, superficie 149280, reddito agrario 38,55 €, reddito dominicale 46,26 €
- foglio 1 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 04, superficie 215390, reddito agrario 55,62 €, reddito dominicale 66,74 €
- foglio 1 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 03, superficie 488100, reddito agrario 201,67 €, reddito dominicale 252,08 €
- foglio 1 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 04, superficie 32130, reddito agrario 8,30 €, reddito dominicale 9,96 €

OMISSIS

- QMISSIS -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.634.644,66 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:	€. 42.495,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.495,08
Data della valutazione:	04/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre traversazioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni e della destinazione dei locali

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale DOCFA: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato iscritto al Catasto del Comune di Madesimo, foglio 6 mappale 8 subalterno I

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a MADESIMO Località Montespluga SNC, della superficie commerciale di **72,16 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (~~MADESIMO Località Montespluga SNC~~)

L'immobile in oggetto risulta essere una singola unità abitativa ad uso perlopiù stagionale, facente parte insieme ad un'altra abitazione di un unico fabbricato bifamigliare.

Note: Valori riferiti ad abitazioni tipiche del luogo in stato conservativo scadente nel Comune di Madesimo in zona: Suburbana/VILLAGGIO DI MONTESPLUGA E LAGO MONTESPLUGA

SVILUPPO VALUTAZIONE

La superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile (S.U. secondo le norme urbanistiche). Pertanto la stessa è determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine; dallo sviluppo delle misure prese direttamente in loco, si sono ottenute le superfici complessive lorde (utili) vendibili dell'edificio. Per la determinazione del valore medio di zona al mq si esegue stima sintetica/comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo i valori di mercato di riferimento dell'Agenzia delle Entrate per unità immobiliari simili analizzando le condizioni intrinseche del bene oggetto di stima quali vetustà, condizioni manutentive, funzione e dotazioni di pertinenze.

Si ricava così il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,16 x 1.000,00 = 72.160,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Condizioni dell'immobile, stato di manutenzione, finiture e grado di servizi esistenti nell'abitazione	-21.648,00

RIPARTIZIONE VALORE CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.512,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.256,00

BENI IN MADESIMO LOCALITÀ MONTESPLUGA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO TI

01155LS

terreno agricolo a MADESIMO Località Montespluga SNC, della superficie commerciale di **16.633.939,00** mq per la quota di 1/1260 di piena proprietà (~~Attilio Carlo Abram~~)

I terreni in oggetto risultano essere tutti posizionati in alta quota e corrispondenti in parte con i pascoli che si sviluppano intorno alla località di Montespluga e in parte con il territorio sempre circostante ma che non sono utilizzabili in alcun modo (incolto sterile), individuati negli strumenti urbanistici in zona "AG1_Aree agricole di versante". Sono appezzamenti molto grandi che ricoprono la cima delle montagne della zona e appunto dei pascoli in alta quota appena sottostanti.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 412390
- foglio 1 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 1197930
- foglio 1 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 03, superficie 8240, reddito agrario 3,40 €, reddito dominicale 4,26 €
- foglio 1 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 844050
- foglio 1 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 04, superficie 74680, reddito agrario 19,28 €, reddito dominicale 23,14 €

— OMISSIS —

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

osservazione del mercato immobiliare in loco all'attualità (30/09/2023)

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 90,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	630,00	x	80,00	=	50.400,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.600,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	appartamento	72,16	0,00	50.512,00	25.256,00
T1	terreno agricolo	16.633.939,00	0,00	6.320.896,82	5.016,58
C1	cantina	3,50	0,00	2.450,00	122,50
T2	terreno residenziale	630,00	0,00	50.400,00	12.600,00
				6.424.258,82 €	42.995,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
--	------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.495,08
---	---------------------

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:	€. 42.495,08
---	---------------------