TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA RATTAZZO

CUSTODE:

ISTITUTO di VENDITE GIUDIZIARIE - SONDRIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

CF:NGRLSN71P18I829F
con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24
telefono: 0342513201
fax: 0342513201
email: negrini.alessandro@libero.it
PEC: alessandro.negrini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato ex Casa di Riposo a **TEGLIO,** Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **1.050,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** ([redacted]

Trattasi di palazzo storico, denominato "Palazzo Besta - Dè Gatti", sito in Via Salita San Silvestro angolo Via Milano, zona centrale del Comune di Teglio.

La costruzione del fabbricato risale alla seconda metà del XV secolo d.c. (circa 1470 d.c.).

L'edificio è in disuso da tanti anni e attualmente si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Fino alla metà del secolo scorso era occupato dalla Casa di Riposo di Teglio.

La struttura è costituita da un corpo unico, da cielo a terra, che si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre a piano sottotetto parzialmente praticabile.

E' presente anche area scoperta ubicata a sud-est del fabbricato.

Il piano terra presenta dei corridoi a volte che danno accesso a diversi locali ubicati su entrambi i lati; al termine del corridoio si sviluppa un grande salone a volta.

Il piano primo, sviluppato su livelli sfalsati, presenta numerose sale di varie metrature, di cui due affrescate, oltre a vni servizi.

Il piano secondo, anch'esso sviluppato su livelli sfalsati, presenta vari locali e vani servizi di varie metrature.

I tre livelli principali del fabbricato sono collegati tra loro attraverso scale interne (è presente anche ascensore non funzionante).

Il sottotetto, parzialmente praticabile e con altezze ridotte, è raggiungibile tramite scala interna partente dal piano secondo.

La struttura del tetto è in legno con manto di copertura in "piode".

L'edificio necessita di una totale ristrutturazione.

Le superfici lorde dei vari piani dell'edificio, comprensive di tavolati interni e dei muri perimetrali, sono le seguenti:

- piano terra = mq. 340,00 (compresa superficie ingombro dei vani scala);
- piano primo = mq. 340,00 (compresa superficie ingombro dei vani scala);
- piano secondo = mq. 340,00 (compresa superficie ingombro dei vani scala).

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 50 (catasto fabbricati)**, categoria B/1, classe 1, consistenza 2238, rendita 843,75 Euro, indirizzo catastale: Via Salita San Silvestro n. 54, intestato a [redacted] sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 982.
- Il fabbricato oggetto di stima con il relativo terreno di pertinenza (Foglio 48 mappale 50 - catasto fabbricati), insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 48 mappale 50 (ente urbano di are 5.10).
- Coerenze dell'intero mappale 50 di Foglio 48, da nord in senso orario: strada, mapp. 635,

mapp. 48 e mapp. 47.

B

rustico a **TEGLIO**, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **79,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** [redacted]

Trattasi di un ripostiglio al piano terra e di un ripostiglio al piano secondo, inseriti in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Via Milano, angolo Via Salita San Silvestro, zona centrale del Comune di Teglio (SO).

Il ripostiglio al piano terra è composto da un unico locale con soffitto a volta e con altezze variabili da m. 2,30 a m. 3,15; l'accesso avviene direttamente dalla corte comune (B.C.N.C. - Fg. 48 n. 47 sub. 4).

Il ripostiglio al piano secondo è composto da un unico locale con altezza utile di m. 2,50; il sottoscritto perito non ha potuto accedere all'interno del ripostiglio in quanto, dalla visione dell'eleborato planimetrico, l'accesso a tale ripostiglio avviene da altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia (Fg. 48 n. 47 sub. 1).

Entrambi i ripostigli sono privi di impianti e di finiture e sono in pessime condizioni di manutenzione.

Le superfici lorde dei ripostigli, comprensive delle superfici occupate dai muri perimetrali e dal 50% delle superfici occupate dai muri a confine con altre unità immobiliari, sono le seguenti:

- Ripostiglio al piano terra = mq. 43,00

- Ripostiglio al piano secondo = mq. 36,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: Via Milano n. snc, piano: T-2, intestato a [redacted] sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 78.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 48 mappale 47 sub. 3 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 48 mappale 47 (ente urbano di are 2.70).
- Coerenze dell'intero mappale 47 di Foglio 48, da nord in senso orario: strada, mapp. 50, mapp. 48 e ancora strada.

C

rustico a **TEGLIO**, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **184,20 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** [redacted]

Trattasi di porzioni di fabbricato rustico di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione, sito in Via Salita San Silvestro, zona centrale del Comune di Teglio (SO).

Le porzioni oggetto di stima sono le seguenti:

- piano terra: un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezze utili variabili da m. 2,00 a m. 2,50 e un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezza utile variabile da m. 2,00 a m. 2,70;

- piano primo: un locale ripostiglio con altezze utili variabili da m. 4,30 a m. 7,00, un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2,60 e un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2.30 (nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un terrazzo che però risulta crollato);

- piano secondo: due ripostigli (nella planimetria catastale sono indicate altezze utili di m. 2,30 per il ripostiglio ad ovest e di m. 2,00; tali altezze non sono attualmente rilevabili in quanto il tetto a copertura di tali ripostigli è crollato.

Gli accessi dal lato ovest del fabbricato, ai piani terra e primo, avvengono dalla Via Salita San Silvestro, attraversando la corte comune (B.C.N.C. Fg. 48 n. 48 sub. 3); l'accesso dal lato sud del fabbricato, al piano terra, avviene direttamente dalla Via Salita San Silvestro.

Tutte le porzioni oggetto di stima sono prive di impianti e di finiture e sono in pessime condizioni di

manutenzione.

Le superfici lorde, comprensive delle superfici occupate dai tavolati interni e dai muri perimetrali, nonchè dal 50% delle superfici occupate dai muri a confine con altre unità immobiliari, sono le seguenti:

- Ripostigli al piano terra = mq. 102,00
- Ripostiglio al piano primo (h = m. 4,30/7,00) = mq. 54,00
- Ripostiglio al piano primo (h = m. 2,30/2,60) = mq. 66,00
- Ripostigli al piano secondo = mq. 66,00

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 48 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, rendita 87,18 Euro, indirizzo catastale: Via Salita San Silvestro n. snc, piano: T-1-2, intestato a [redacted] sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 277.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 48 mappale 48 sub. 1 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 48 mappale 48 (ente urbano di are 1.30).
- Coerenze dell'intero mappale 48 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 47, mapp. 50, mapp. 635, mapp. 49 e strada.

[redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.443,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 403.930,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 403.900,00**

Data della valutazione: **22/02/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 11/05/2022 il sottoscritto perito stimatore ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili costituenti il Lotto n. 1 della presente perizia, alla presenza del Custode [redacted] i beni immobili risultano in stato di abbandono e all'interno degli stessi sono ubicati vari beni mobili abbandonati (vedasi documentazione fotografica - Allegato n. 24 della presente perizia).
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022, risulta registrato un contratto di locazione, avente ad oggetto il bene immobile sito in Comune di Teglio (SO), censito al catasto dei fabbricati con il **Foglio 48 mappale 50**:

- **Contratto di locazione stipulato in data 14/07/2015 (data antecedente il pignoramento) e registrato in data 06/08/2015 (data antecedente il pignoramento) presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 al n. 13271 serie 3T;** durata 9 anni (dal 01/07/2015 al 30/06/2024); tipologia contratto: 9 + 9; canone annuo = € 2.400,00 da pagarsi in n. 2 rate eguali anticipate di € 1.200,00 ciascuna, scadenti all'inizio di ciascun semestre.

Nell'allegato n. 23 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, sopra descritta, e i relativi allegati (interrogazione e copia del contratto di locazione).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio, è stata effettuata telematicamente in data 25/01/2023 con aggiornamento archivi della banca dati alla stessa data.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 29/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio n. 5778 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 10780/13278**, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da "verbale di pignoramento immobili".
La formalità grava su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia.

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**

Ulteriori avvertenze:

Relativamente ai beni immobili in Comune di Teglio, oggetto della presente perizia (Lotto n. 1), non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] **con sede** [redacted]

per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di "atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, con trasferimento sede sociale" stipulato il 25/11/2005 a rogito Dott.ssa Milvio Maria Beatrice, Notaio in Sondrio, nn. 12573/3526 di repertorio, registrato il 12/12/2005 a Sondrio al n. 1075 Volume 1, trascritto il 23/05/2006 a Sondrio ai nn. 5682-5683/7226-7227.
Con tale atto la società [redacted] con sede in [redacted] ha cambiato denominazione in [redacted] con sede in [redacted] con lo stesso atto è stata poi trasferita a Milano la sede sociale.

Si precisa che, sia nella nota di trascrizione del 23/05/2006 nn. 5682/7226 (mutamento di denominazione o ragione sociale) e sia nella nota di trascrizione del 23/05/2006 nn. 5683/7227 (trasferimento sede sociale), sono riportati soltanto i seguenti beni immobili siti in Teglio (SO):

- catasto fabbricati, Foglio 28 mappale 50, cat. B/1 (bene immobile inserito nel Lotto n. 1 della presente perizia);

- catasto terreni, Foglio 9 mappale 145, terreno di are 25.90 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia);

- catasto terreni, Foglio 9 mappale 193, terreno di are 17.30 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia).

Il bene immobile sito in Comune di Teglio, Foglio 48 mapp. 50 (inserito nel Lotto n. 1 della presente perizia) è intestato catastalmente a [redacted] con sede in [redacted] a seguito della voltura catastale (catasto dei fabbricati) n. 6052.1/2006, pratica n. SO0058441 in atti dal 25/07/2006 in forza dell'atto di trasformazione di società in data 25/11/2005 sopra richiamato.

I beni immobili siti in Comune di [redacted] Foglio 48 mapp. 47 sub. 3, Foglio 48 mapp. 48 sub. 1 e Foglio 48 mappale 58 (inseriti nel Lotto n. 1 della presente perizia) sono intestati catastalmente a [redacted] on sede in [redacted] a seguito della voltura catastale (catasto dei terreni) n. 8723.1/2006, pratica n. SO0084546 in atti dal 23/10/2006 in forza dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 25/11/2005 sopra richiamato.

Il bene immobile Foglio 48 mapp. 50 era in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestato al catasto fabbricati:

- [redacted] : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987).

I beni immobili Foglio 48 mapp. 48 sub. 1 e Foglio 48 mapp. 58 erano in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestati al catasto terreni:

- [redacted] : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 23/07/1975).

Il bene immobile Foglio 48 mapp. 47 sub. 3 era in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestato al

catasto terreni:

- [redacted] proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 23/07/1975).

I beni immobili Foglio 48 mapp. 47 sub. 3 e Foglio 48 mapp. 48 sub. 1 sono stati successivamente soppressi dal catasto terreni con variazione del 20/10/2008 Pratica n. SO0158291 in atti dal 20/10/2008 (n. 158291.1/2008).

Il bene immobile Foglio 48 mapp. 47 sub. 3 è stato censito al catasto fabbricati a seguito di accatastamento del 23/10/2008 Pratica n. SO0161796 in atti dal 23/10/2008 (n. 6720.1/2008).

Il bene immobile Foglio 48 mapp. 48 sub. 1 è stato censito al catasto fabbricati a seguito di accatastamento del 23/10/2008 Pratica n. SO0161811 in atti dal 23/10/2008 (n. 6722.1/2008).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] **con sede in** [redacted]
per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/09/1949 a rogito Dott. Lavizzari Giuseppe, Notaio in Sondrio, n. 23724/17093 di repertorio, registrato il 16/09/1949 a Sondrio al n. 294 Vol. 183, trascritto il 24/09/1949 a Sondrio ai nn. 3621-3622/3694.
Il titolo è riferito al solo terreno in Comune di Teglio, distinto al catasto terreni al Foglio 48 mappale 58.

Con l'atto di compravendita in data 25/11/2005, sopra menzionato, la [redacted] ha acquistato [redacted] e [redacted] (proprietari) e [redacted] (usufruttuaria in parte), la piena proprietà del terreno sito in Comune di Teglio, Mappa Teglio (Cessato Catasto), distinto col mappale n. 711/b di are 1.20.

Dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, il mappale n. 711/b del Cessato Catasto risulta corrispondere graficamente all'attuale mappale 58 di Foglio 48.

Si precisa che il mappale 58 di Foglio 48 è stato intestato catastalmente a [redacted], proprietà 1000/1000, sin dall'impianto meccanografico del 23/07/1975 e fino al 25/11/2005.

[redacted] **con sede** [redacted]
per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza dei seguenti atti:

- atto stipulato il 29/12/1939 a rogito Dott. Lavizzari Giuseppe, Notaio in Sondrio, n. 12195/10041 di repertorio, registrato il 16/01/1940 a Sondrio al n. 570 Vol. 165, trascritto il 28/03/1940 a Sondrio ai nn. 1089/1237; con tale atto [redacted] ha apportato alla [redacted], la piena proprieta dei beni immobili siti in Comune di Teglio e distinti alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), Catasto Urbano con il n. 640 e n. 641 sub. 1 (graffati), con il n. 641 sub. 2 e con il n. 641 sub. 3; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, i mappali nn. 640 e 641 del Cessato Catasto risultano corrispondere graficamente all'attuale **"sedime del fabbricato mappale 50 di Foglio 48"**;

- atto stipulato il 29/12/1940 a rogito Dott. Morelli n. 6758 di repertorio, registrato il 15/01/1941 a Sondrio al n. 515 Vol. 166, trascritto il 29/05/1941 a Sondrio ai nn. 1882/2113; con tale atto [redacted] ha venduto [redacted], la piena proprietà del terreno sito in Comune di Teglio e distinto alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), con il n. 643/a di are 0.30; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, il mappale nn. 643/a del Cessato Catasto risulta corrispondere graficamente all'attuale **"porzione nord-ovest della corte di pertinenza del fabbricato mappale 50 di Foglio 48"**;

- atto stipulato il 22/07/1951 a rogito Dott. Schiantarelli Battista, Notaio in Teglio, n. 858/433 di repertorio, registrato il 10/08/1951 a Sondrio al n. 92, trascritto il 21/08/1951 a Sondrio ai nn. 3295/3412; con tale atto i signori [redacted] e [redacted] hanno vendut[redacted] con sede in Teglio, la piena proprietà del terreno sito in Comune di Teglio e distinto alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), con

il n. 642/a di are 0.30; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, il mappale nn. 642/a del Cessato Catasto risulta corrispondere graficamente all'attuale **"porzione nord-est della corte di pertinenza del fabbricato mappale 50 di Foglio 48".**

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio, **non sono stati trovati "titoli di acquisto per atti tra vivi" relativi alla "porzione sud della corte di pertinenza del fabbricato mappale 50 di Foglio 48"** che era identificata nella Mappa di Teglio del Cessato Catasto con il mappale 642/b (porzione sud-est) e con il mappale 643/b (porzione sud-ovest).

Visto quanto sopra riportato, si specifica che **sono stati trovati i primi titoli di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, relativamente al "sedime del fabbricato in Comune di Teglio censito al catasto fabbricati con il Foglio 48 mappale 50" e relativamente alla "porzione nord della corte di pertinenza dello stesso fabbricato Foglio 48 mappale 50".**

NON SONO INVECE STATI TROVATI TITOLI DI ACQUISTO PER ATTI TRA VIVI, A FAVORE [redacted] CON SEDE IN [redacted] (ANCHE NELLE VARIE DENOMINAZIONI PRECEDENTI) RELATIVAMENTE ALLA "PORZIONE SUD DELLA CORTE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI TEGLIO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 48 MAPPALE 50".

Si precisa che il mappale 50 di Foglio 48 è stato intestato catastalmente a [redacted], proprietà 1000/1000, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 25/11/2005.

[redacted] **con sede in** [redacted]
per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di atto stipulato il 29/12/1940 a rogito Dott. Morelli n. 6758 di repertorio, registrato il 15/01/1941 a Sondrio al n. 515 Vol. 166, trascritto il 29/05/1941 a Sondrio ai nn. 1882/2113; con tale atto il signor [redacted] ha venduto alla [redacted], la piena proprietà del bene immobile sito in Comune di Teglio e distinto alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), con il n. 646 di are 1.10, costituito da due stalle a pian terreno, cucina, fienile al primo piano e tre camerette con annesso andito; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, il mappale n. 646 del Cessato Catasto risulta corrispondere graficamente, anche se non esattamente, all'attuale **"porzione di fabbricato, subalterno 1 del mappale 48 di Foglio 48".**

Il titolo è riferito alla sola porzione di fabbricato in Comune di Teglio, già distinta al catasto terreni con il Foglio 48 mappale 48 subalterno 1 e attualmente censita al catasto fabbricati con il Foglio 48 mappale 48 subalterno 1 (con la riserva inerente alla non esatta corrispondenza grafica della mappa del Cessato Catasto con l'attuale mappa catastale, come sopra evidenziato).

Si precisa che il subalterno 1 del mappale 48 di Foglio 48 è stato intestato catastalmente (catasto terreni) a [redacted], proprietà 1000/1000, sin dall'impianto meccanografico del 23/07/1975 e fino al 25/11/2005.

[redacted] **con sede in** [redacted]
per la **quota di 1/1 della piena proprietà.**

NON SONO STATI TROVATI TITOLI DI ACQUISTO PER ATTI TRA VIVI, A FAVORE [redacted] CON SEDE IN [redacted] (ANCHE NELLE VARIE DENOMINAZIONI PRECEDENTI), RELATIVAMENTE ALLE "PORZIONI DI FABBRICATO SITE IN COMUNE DI TEGLIO, CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 48 MAPPALE 47 SUBALTERNO 3".

Si precisa che il subalterno 3 del mappale 47 di Foglio 48 NON E' MAI STATO INTESTATO CATASTALMENTE (CATASTO TERRENI) [redacted]; dalla lettura della visura catastale storica (catasto terreni) l'immobile è stato intestato [redacted], sin dall'impianto meccanografico del 23/07/1975 e fino al 25/11/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Teglio, inviata via PEC dal sottoscritto perito in data 23/03/2022 e protocollata in data 24/03/2022 prot. 3579, il Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata dello stesso comune ha comunicato in data 30/03/2022 che **per gli immobili oggetto della presente perizia non risultano pratiche edilizie nell'archivio comunale**.

Nell'allegato n. 22 della presente perizia è inserita la seguente documentazione:

- Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838;

- Richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al **PGT - piano di governo del territorio vigente**, in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 30 marzo 2021, pubblicata sul BURL n. 20 del 19 maggio 2021 (approvazione variante n. 3 di rettifica al P.G.T.), **i beni immobili costituenti i Lotto n. 1 ricadono nelle seguenti zone:**

- **Foglio 48 mappali 47 e 48**: **"Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità"** per il **100% della superficie**;

- **Foglio 48 mappale 50**: **"Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità"** per il **69,11% della superficie** e **"A9 - Aree per servizi in progetto"** per il **30,89% della superficie;**

- **Foglio 48 mappale 58**: **"A9 - Aree per servizi in progetto"** per il **100% della superficie**.

Nell'allegato n. 21 della presente perizia è inserito il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 87/2022, rilasciato dal Comune di Teglio in data 13/07/2022 prot. 8860, al quale sono allegate le prescrizioni urbanistiche e geologiche previste dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del fabbricato Foglio 48 mappale 50, redatta nell'anno 1940, rappresenta la consistenza complessiva (superficie lorda) dei piani terra primo e secondo, ma non rappresenta correttamente la distribuzione interna di tali piani e le aperture sulle pareti esterne perimetrali (le variazioni nella distribuzione interna sono numerose a tutti i piani, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale); inoltre nella planimetria catastale agli atti non è rappresentato il piano sottotetto che è raggiungibile da scala interna e che ha altezze limitate in colmo (circa mt. 2,20) e altezze in corrispondenza dei muri perimetrali pari a circa m. 0,00.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per variazione catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di elaborato DOCFA per variazione al catasto fabbricati (costi per spese tecniche relative a rilievo e redazione e invio telematico del DOCFA e per tributi catastali): **€.3.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Questa situazione è riferita solamente a: **Foglio 48 mappale 50**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

EX CASA DI RIPOSO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato ex Casa di Riposo a **TEGLIO,** Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **1.050,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** [redacted]

Trattasi di palazzo storico, denominato "Palazzo Besta - Dè Gatti", sito in Via Salita San Silvestro angolo Via Milano, zona centrale del Comune di Teglio.

La costruzione del fabbricato risale alla seconda metà del XV secolo d.c. (circa 1470 d.c.).

L'edificio è in disuso da tanti anni e attualmente si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Fino alla metà del secolo scorso era occupato dalla Casa di Riposo di Teglio.

La struttura è costituita da un corpo unico, da cielo a terra, che si sviluppa su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre a piano sottotetto parzialmente praticabile.

E' presente anche area scoperta ubicata a sud-est del fabbricato.

Il piano terra presenta dei corridoi a volte che danno accesso a diversi locali ubicati su entrambi i lati; al termine del corridoio si sviluppa un grande salone a volta.

Il piano primo, sviluppato su livelli sfalsati, presenta numerose sale di varie metrature, di cui due affrescate, oltre a vni servizi.

Il piano secondo, anch'esso sviluppato su livelli sfalsati, presenta vari locali e vani servizi di varie metrature.

I tre livelli principali del fabbricato sono collegati tra loro attraverso scale interne (è presente anche ascensore non funzionante).

Il sottotetto, parzialmente praticabile e con altezze ridotte, è raggiungibile tramite scala interna partente dal piano secondo.

La struttura del tetto è in legno con manto di copertura in "piode".

L'edificio necessita di una totale ristrutturazione.

Le superfici lorde dei vari piani dell'edificio, comprensive di tavolati interni e dei muri perimetrali, sono le seguenti:

- piano terra = mq. 340,00 (compresa superficie ingombro dei vani scala);
- piano primo = mq. 340,00 (compresa superficie ingombro dei vani scala);
- piano secondo = mq. 340,00 (compresa superficie ingombro dei vani scala).

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 50 (catasto fabbricati),** categoria B/1, classe 1, consistenza 2238, rendita 843,75 Euro, indirizzo catastale: Via Salita San Silvestro n. 54, intestato a [redacted] sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 982.
- Il fabbricato oggetto di stima con il relativo terreno di pertinenza (Foglio 48 mappale 50 -

catasto fabbricati), insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 48 mappale 50 (ente urbano di are 5.10).

- Coerenze dell'intero mappale 50 di Foglio 48, da nord in senso orario: strada, mapp. 635, mapp. 48 e mapp. 47.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	340,00	x	100 %	=	340,00
Piano primo	340,00	x	100 %	=	340,00
Piano secondo	340,00	x	100 %	=	340,00
Area di pertinenza	150,00	x	20 %	=	30,00
Totale:	**1.170,00**				**1.050,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.
La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/05/2022.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.050,00	x	350,00	=	**367.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 367.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 367.500,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a **TEGLIO**, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **79,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** [redacted]

Trattasi di un ripostiglio al piano terra e di un ripostiglio al piano secondo, inseriti in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Via Milano, angolo Via Salita San Silvestro, zona centrale del Comune di Teglio (SO).

Il ripostiglio al piano terra è composto da un unico locale con soffitto a volta e con altezze variabili da m. 2,30 a m. 3,15; l'accesso avviene direttamente dalla corte comune (B.C.N.C. - Fg. 48 n. 47 sub. 4).

Il ripostiglio al piano secondo è composto da un unico locale con altezza utile di m. 2,50; il sottoscritto perito non ha potuto accedere all'interno del ripostiglio in quanto, dalla visione dell'eleborato planimetrico, l'accesso a tale ripostiglio avviene da altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia (Fg. 48 n. 47 sub. 1).

Entrambi i ripostigli sono privi di impianti e di finiture e sono in pessime condizioni di manutenzione.

Le superfici lorde dei ripostigli, comprensive delle superfici occupate dai muri perimetrali e dal 50% delle superfici occupate dai muri a confine con altre unità immobiliari, sono le seguenti:

- Ripostiglio al piano terra = mq. 43,00
- Ripostiglio al piano secondo = mq. 36,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: Via Milano n. snc, piano: T-2, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 78.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 48 mappale 47 sub. 3 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 48 mappale 47 (ente urbano di are 2.70).
- Coerenze dell'intero mappale 47 di Foglio 48, da nord in senso orario: strada, mapp. 50, mapp. 48 e ancora strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano terra (h = m. 2,30/3,15)	43,00	x	100 %	=	43,00
Ripostiglio al piano secondo (h = m. 2,50)	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	**79,00**				**79,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.
La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/05/2022.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	100,00	=	**7.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.900,00**

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a **TEGLIO**, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **184,20 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** [redacted]

Trattasi di porzioni di fabbricato rustico di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione, sito in Via Salita San Silvestro, zona centrale del Comune di Teglio (SO).

Le porzioni oggetto di stima sono le seguenti:

- piano terra: un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezze utili variabili da m. 2,00 a m. 2,50 e un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezza utile variabile da m. 2,00 a m. 2,70;

- piano primo: un locale ripostiglio con altezze utili variabili da m. 4,30 a m. 7,00, un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2,60 e un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2.30 (nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un terrazzo che però risulta crollato);

- piano secondo: due ripostigli (nella planimetria catastale sono indicate altezze utili di m. 2,30 per il

ripostiglio ad ovest e di m. 2,00; tali altezze non sono attualmente rilevabili in quanto il tetto a copertura di tali ripostigli è crollato.

Gli accessi dal lato ovest del fabbricato, ai piani terra e primo, avvengono dalla Via Salita San Silvestro, attraversando la corte comune (B.C.N.C. Fg. 48 n. 48 sub. 3); l'accesso dal lato sud del fabbricato, al piano terra, avviene direttamente dalla Via Salita San Silvestro.

Tutte le porzioni oggetto di stima sono prive di impianti e di finiture e sono in pessime condizioni di manutenzione.

Le superfici lorde, comprensive delle superfici occupate dai tavolati interni e dai muri perimetrali, nonchè dal 50% delle superfici occupate dai muri a confine con altre unità immobiliari, sono le seguenti:

- Ripostigli al piano terra = mq. 102,00
- Ripostiglio al piano primo (h = m. 4,30/7,00) = mq. 54,00
- Ripostiglio al piano primo (h = m. 2,30/2,60) = mq. 66,00
- Ripostigli al piano secondo = mq. 66,00

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 48 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, rendita 87,18 Euro, indirizzo catastale: Via Salita San Silvestro n. snc, piano: T-1-2, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 277.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 48 mappale 48 sub. 1 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 48 mappale 48 (ente urbano di are 1.30).
- Coerenze dell'intero mappale 48 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 47, mapp. 50, mapp. 635, mapp. 49 e strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostigli al piano terra	102,00	x	50 %	=	51,00
Ripostigli al piano primo (h = m. 2,30/2,60)	66,00	x	70 %	=	46,20
Ripostiglio al piano primo (h = m. 4,30/7,00)	54,00	x	100 %	=	54,00
Ripostigli al piano secondo	66,00	x	50 %	=	33,00

Totale:	**288,00**	**184,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.
La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/05/2022.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,20	x	150,00	=	**27.630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.630,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.630,00**

[redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

[redacted]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

[redacted]

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.
Le fonti di informazione sono:
- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;

- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate.

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2022, Semestre 1 - Comune di Teglio - Zona centrale "B1 - Centro Abitato di Teglio":

- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 850 - valore massimo €/mq. 1.050;

- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.050 - valore massimo €/mq. 1.300;

- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.100 - valore massimo €/mq. 1.500;

- Abitazioni civili, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.500 - valore massimo €/mq. 1.650;

- Negozi, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.000 - valore massimo €/mq. 1.300;
- Negozi, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.300 - valore massimo €/mq. 1.600;
- Uffici, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.000 - valore massimo €/mq. 1.200;
- Uffici, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.300 - valore massimo €/mq. 1.600;

- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 450 - valore massimo €/mq. 600;

- Magazzini, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 750;

- Laboratori, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 700.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 1:

1) Estratto della carta tecnica regionale - Regione Lombardia (Lotto n. 1);

5) Estratto di mappa del catasto terreni e relativa tavola con sovrapposizione della mappa con ortofoto (Lotto n. 1);
9) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati (Lotto n. 1);
12) Visure storiche per immobili del catasto terreni (Lotto n. 1);
16) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati (Lotto n. 1);
19) Planimetrie del catasto fabbricati (Lotto n. 1);

21) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Teglio, rilasciato il 13/07/2022 prot. 8860;

22) Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838, in risposta a richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022);
23) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, con allegata interrogazione e copia di contratto di locazione, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022;
24) Documentazione fotografica (Lotto n. 1).

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima sono:
- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).

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	ex Casa di Riposo	1.050,00	0,00	367.500,00	367.500,00
B	rustico	79,00	0,00	7.900,00	7.900,00
C	rustico	184,20	0,00	27.630,00	27.630,00
	terreno - destinaz.				
[redacted]					
				406.930,00 €	**406.930,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 403.930,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 403.900,00**