



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA RATTAZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

CF:NGRLSN71P18I829F

con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24

telefono: 0342513201

email: negrini.alessandro@libero.it

PEC: alessandro.negrini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

rustico a **BERBENNO DI VALTELLINA (SO)**, Località Maroggia, Via Maroggia / Via per la Ceca, della superficie commerciale di **104,06 mq.** per la **piena proprietà 1/1**, così intestata:

- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a _____
- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a _____

Trattasi di fabbricato "rustico" di antica costruzione, destinato a ripostigli, con annessa piccola area di pertinenza ubicata a sud dello stesso fabbricato, il tutto sito in Località Maroggia, nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), e censito al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 463.

Il fabbricato originario è stato edificato in epoca remota.

L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Berbenno di Valtellina in data 05/11/2003, protocollo n. 7022 (Pratica Edilizia n. 149/2003); le opere non sono state ultimate ed, in parte, sono state realizzate in difformità da quanto autorizzato.

Le uniche opere realizzate, prima del fermo dei lavori, sono le seguenti:

- demolizione e ricostruzione di soletta tra il piano primo e il piano secondo (con porzione in angolo nord-ovest priva di soletta, per futuro posizionamento di scala di collegamento tra i due piani);
- realizzazione di tavolati divisorii al piano secondo, con formazione di disimpegno a nord e formazione di n. 2 locali a sud (locale "sud-est" e locale "sud-ovest") con accesso dal disimpegno tramite aperture (aperture prive di porte, con presenza del solo falso telaio);
- realizzazione di controsoffitto in legno al piano secondo, attualmente in cattive condizioni di manutenzione e in parte crollato.

Il fabbricato è così composto:

- **piano terra** (indicato come piano interrato nella planimetria catastale): composto da un unico locale con destinazione ripostiglio, accessibile sia pedonalmente che carrabilmente da sud dalla strada pubblica (Via per la Ceca), attraversando il terreno Foglio 9 mappale 465 (anch'esso oggetto della presente perizia di stima) e l'area di pertinenza dello stesso fabbricato Foglio 9 mappale 463; il piano terra confina a nord con terrapieno (sottostrada Via Maroggia), ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, mentre il fronte sud è libero e confina con l'area di pertinenza dello stesso fabbricato;
- **piano primo**: (indicato come piano terra nella planimetria catastale): composto da un unico locale con destinazione ripostiglio, accessibile pedonalmente tramite scala esterna che parte dal terreno Foglio 9 mappale 465 (anch'esso oggetto della presente perizia di stima) e relativo balcone/ballatoio al piano primo con struttura in cls; è altresì presente varco nella soletta tra il piano primo e il piano secondo per futuro collegamento tra i due piani; il piano primo confina a nord con terrapieno (sottostrada Via Maroggia), ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, mentre il fronte sud è libero;
- **piano secondo/sottotetto**: (indicato come piano primo nella planimetria catastale): composto da disimpegno e due locali con destinazione ripostiglio, accessibile pedonalmente da nord direttamente dalla strada pubblica (Via Maroggia); è altresì presente varco nella soletta tra il piano primo e il piano secondo per futuro collegamento tra i due piani; è presente, a sud, balcone con struttura in legno parzialmente crollato (è crollata la porzione ovest del balcone); il piano secondo/sottotetto confina ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, il fronte sud è libero e il fronte nord è libero e confina con la strada pubblica (Via Maroggia).

Le altezze utili interne sono le seguenti:

- piano terra con soffitto a "volta" = variabile da circa mt. 1,00 a circa mt. 2,50 (altezze riportate anche nella planimetria catastale);
- piano primo = circa mt. 2,10 (con il rifacimento della soletta tra il piano primo e il piano secondo l'altezza è diminuita rispetto all'altezza originaria riportata nella planimetria catastale che era pari a mt. 2,16);
- piano secondo/sottotetto = variabile da circa mt. 4,05 a nord, a circa mt. 5,20 al colmo e circa mt. 4,25 a sud (altezze riportate anche nella planimetria catastale); il controsoffitto in legno è stato realizzato ad una altezza dal pavimento pari a circa mt. 2,50 ma lo stesso è in molti punti crollato.

Le caratteristiche edilizie, e gli impianti, presenti nel fabbricato principale sono i seguenti:

- struttura verticale in muratura;
- struttura del tetto in legno con manto di copertura in "piode" (in alcuni punti il tetto presenta dei segni di infiltrazione d'acqua);
- soletta tra il piano primo e il piano secondo in lastre di cls armato;
- soletta tra il piano terra e il piano primo in muratura (soffitto piano terra a volta);
- pareti perimetrali esterne in raso pietra;
- pavimentazioni a tutti i piani in cls al rustico;
- presente impianto elettrico ai piani terra e primo ma non funzionante (il sottoscritto non è in possesso di certificazione dell'impianto);
- nel locale ripostiglio al piano primo è presente camino di remota realizzazione, ubicato nell'angolo nord-est, con canna fumaria e relativo comignolo presente sul tetto.

Il fabbricato si trova in cattive condizioni di manutenzione.

Le superfici lorde del fabbricato, comprensive delle superfici nette calpestabili, dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino al limite massimo di spessore di cm. 50) e del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari (fino al limite massimo di spessore di cm. 25), sono le seguenti:

- piano terra (piano interrato sulla planimetria catastale) = mq. 38,30;
- piano primo (piano terra sulla planimetria catastale) = mq. 43,10;
- piano secondo/sottotetto (piano primo sulla planimetria catastale) = mq. 43,10 (compresa superficie di varco nella soletta di calpestio, per futura realizzazione di scala di collegamento con il piano primo).

Il balcone al piano primo, ubicato nella facciata sud, ha una superficie di mq. 3,30.

Il balcone al piano secondo, anch'esso ubicato nella facciata sud, ha una superficie attuale di circa mq. 3,00 ma è in pessime condizioni statiche e pertanto non agibile; in origine, prima del crollo della porzione ad ovest, aveva una superficie di circa mq. 6,50.

L'area di pertinenza del fabbricato, ubicata a sud dello stesso, ha una superficie di circa mq. 6,00.

Identificazione catastale:

- **Foglio 9 particella 463 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 91.31 Euro, indirizzo catastale: VIA MAROGGIA n. SNC, piano: S1-T-1, intestato a (diritti e oneri reali: Proprietà 1/2) e (diritti e oneri reali: Proprietà 1/2), derivante da Variazione nel classamento del 04/02/2019 Pratica n. SO0006434 in atti dal 04/02/2019 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1794.1/2019).
- Superficie catastale totale = mq. 119.
- Il fabbricato oggetto di stima con l'annesso terreno di pertinenza (Foglio 9 mappale 463 - catasto fabbricati), insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 9 mappale 463 (ente urbano di are 00.50).
- Coerenze dell'intero mappale 463 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 302, strada (Via Maroggia), mapp. 464 e mapp. 465.

Si precisa che i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 302 di Foglio 9 (catasto fabbricati) sono stati soppressi con variazione catastale del 23/03/2023 pratica n. SO0013916 in atti dal 27/03/2023, in quanto tali unità immobiliari erano dei duplicati catastali del fabbricato Foglio 9 mappale 463 (vedasi visure

catastali storiche delle unità immobiliari soppresse - Allegato n. 8 della presente perizia); la variazione catastale per la soppressione di tali unità immobiliari è stata presentata dal sottoscritto perito stimatore come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 51/2019 R.G.E. del Tribunale di Sondrio all'udienza in data 14 dicembre 2022.

Si precisa altresì che l'edificio, e la relativa area di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 301 (ubicati ad ovest del mappale 463 di Foglio 9 e confinanti con lo stesso), insistono sulle aree distinte al catasto terreni con i mappali 301 e 302 di Foglio 9.

B

a **BERBENNO DI VALTELLINA (SO)**, Località Maroggia, Via per la Ceca, della **superficie commerciale di 40,00 mq.**, per la **piena proprietà 1/1**, così intestata:

- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a _____
- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a _____

Trattasi di terreno di forma simile ad un trapezio, sito nella Località Maroggia del Comune di Berbenno di Valtellina (SO) e distinto al catasto terreni con il Foglio 9 mappale 465.

Il terreno è attualmente in parte "sterrato" (porzione sud) ed in parte con pavimentazione in "ciotoli di pietra" (porzione nord).

Una porzione del terreno Foglio 9 mappale 465, adiacente il confine con il mappale 312 (ora mappale 690, a seguito di frazionamento catastale del mappale 312 che ha formato gli attuali mappali 690 e 691) e avente una larghezza di 1,00 ml., è gravata da servitù di passo pedonale per accedere al fabbricato di cui al mappale 464 di Foglio 9 (vedasi paragrafo 4.1.4 della presente perizia).

In base al P.G.T. Vigente del Comune di Berbenno di Valtellina, il terreno è classificato "CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 40.

Identificazione catastale:

- **Foglio 9 particella 465 (catasto terreni)**, qualità "seminativo", classe 2, superficie are 00.40 (mq. 40), reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,18 €. intestata a _____ (diritti e oneri reali. Proprietà 1/2) e _____ (diritti e oneri reali. Proprietà 1/2), derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974.
Coerenze dell'intero mappale 465 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 302, mapp. 463, mapp. 464, mapp. 690 e limite del Foglio di mappa (Via per la Ceca).

Si precisa che l'edificio, e la relativa area di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 301 (ubicati ad ovest del mappale 465 di Foglio 9 e confinanti con lo stesso), insistono sulle aree distinte al catasto terreni con i mappali 301 e 302 di Foglio 9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,07 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:	€. 34.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.500,00
Data della valutazione:	19/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dell'ultimo sopralluogo (14/04/2023) i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 1 - Lotto unico) risultavano:

- in parte liberi (piani primo e secondo del fabbricato Foglio 9 mappale 463);
- in parte occupati da terzi senza alcun titolo (piano terra del fabbricato Foglio 9 mappale 463, compresa area di pertinenza antistante, e terreno confinante Foglio 9 mappale 465 - vedasi fotografie nn. 12-13-14-15-16-17-18 nell'Allegato n. 9 della presente perizia).

La Sig.ra _____ (Esecutata), contattata telefonicamente dal sottoscritto perito in data 18/04/2023, ha comunicato che il materiale e i macchinari/mezzi depositati al piano terra del fabbricato, compresa area di pertinenza antistante, e sul terreno confinante, non sono di proprietà delle Esecutate ma sono di proprietà di Terzi; la Sig.ra _____ ha altresì comunicato che tale occupazione avviene senza alcun titolo.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 11/07/2019 n. 23455 del Registro Ufficiale), non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione relativi agli immobili oggetto della presente perizia.

Nell'allegato n. 7 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sopra menzionata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

servitù di passo pedonale

Nella scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata il 09/07/2003 dal Dott. Papa Paolo Felice, Notaio in Sondrio, ai nn. 8726/3937 di repertorio (in "primo luogo") trascritta il 12/07/2003 a Sondrio ai nn. 8878/7115, ;

(venditrici) hanno dichiarato di riservare in proprio favore il diritto di passo pedonale su una porzione del terreno Foglio 9 mappale 465 adiacente il confine con il mappale 312 (ora mappale 690, a seguito di frazionamento catastale del mappale 312 che ha formato gli attuali mappali 690 e 691), avente una larghezza di ml. 1,00 per accedere al fabbricato di cui al mappale 464 di Foglio 9.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 09/07/2003 a firma di Dott. Papa Paolo Felice, Notaio in Sondrio, ai nn. 8727/3938 di repertorio, registrata il 12/07/2003 a Sondrio al n. 1097 Serie 1T iscritta il 12/07/2003 a Sondrio ai nn. 8880/1095, a favore di

_____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 112.000,00.

Importo capitale: Euro 56.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

La formalità è riferita ai beni immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia, oltre ai beni immobili siti in Comune di Berbenno di Valtellina, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 302 subalterni 1, 2 e 3; i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 302 di Foglio 9 sono stati soppressi con variazione catastale del 23/03/2023 pratica n. SO0013916 in atti dal 27/03/2023, in quanto tali unità immobiliari erano dei duplicati catastali del fabbricato Foglio 9 mappale 463.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 23/03/2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 318/2019 di repertorio, **trascritto il 07/05/2019 a Sondrio ai nn. 5004/4082**, a favore di " " contro " "

La formalità è riferita ai beni immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia, oltre ai beni immobili siti in Comune di Berbenno di Valtellina, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 302 subalterni 1, 2 e 3; i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 302 di Foglio 9 sono stati soppressi con variazione catastale del 23/03/2023 pratica n. SO0013916 in atti dal 27/03/2023, in quanto tali unità immobiliari erano dei duplicati catastali del fabbricato Foglio 9 mappale 463.

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:

I beni immobili siti in Comune di Berbenno di Valtellina, oggetto della presente perizia (Lotto n. 1 - Lotto unico), sono di proprietà esclusiva delle Esecutate (quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà); relativamente a tali beni immobili non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(quota indivisa di 1/2) e (quota indivisa di 1/2) -
dal 09/07/2003

per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di compravendita (dal 09/07/2003), con scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 09/07/2003 dal Dott. Papa Paolo Felice, Notaio in Sondrio, ai nn. 8726/3937 di repertorio (in "primo luogo"), trascritta il 12/07/2003 a Sondrio ai nn. 8878/7115.

Il titolo è riferito al terreno in Comune di Berbenno di Valtellina, distinto al catasto terreni con il Foglio 9 mappale 465.

Nell'atto di compravendita sopra menzionato, le

.... (venditrici) hanno dichiarato di **riservare in proprio favore il diritto di passo pedonale su una porzione del terreno Foglio 9 mappale 465 adiacente il confine con il mappale 312 (ora mappale 690, a seguito di frazionamento catastale del mappale 312 che ha formato gli attuali mappali 690 e 691), avente una larghezza di ml. 1,00 per accedere al fabbricato di cui al mappale 464 di Foglio 9.**

La compravendita riguarda anche le unità immobiliari site in Comune di Berbenno di Valtellina, censite al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 302 subalterni 1, 2 e 3; i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 302 di Foglio 9 sono stati soppressi con variazione catastale del 23/03/2023 pratica n. SO0013916 in atti dal 27/03/2023, in quanto tali unità immobiliari erano dei duplicati catastali del

eredità trascritta a Sondrio il 04.07.2019 ai nn. 7619/6144) le quote indivise di 1/2 dei beni immobili siti in Comune di Berbenno di Valtellina, distinti al catasto terreni al Foglio 9 mappale 465 e Foglio 9 mappale 302 subalterni 1 e 2 (questi ultimi successivamente censiti al catasto terreni con il Foglio 9 mappale 302 subalterni 1, 2 e 3) sono pervenute alle quote indivise di 1/6) (quota indivisa di 1/6) e (quota indivisa di 1/6); la :

tra già proprietaria della quota indivisa di 1/2 dei beni immobili sopra citati, a seguito di atto di compravendita con scrittura privata autenticata dal Dott. Papa Paolo Felice, Notaio in Sondrio, in data 09.06.1995 rep. n. 1087, trascritto a Sondrio il 28.06.1995 ai nn. 6164/5152.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire rilasciato il 05/11/2003, prot. n. 7022 (Pratica Edilizia n. 149/2003), intestato a _____, per opere di ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a "residenziale" (piano terra e primo) con relativi accessori (autorimessa e ripostiglio al piano terra), ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 10; la domanda di rilascio del P.d.C. è stata presentata il 05/08/2003 prot. n. 5046; durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale non è stata trovata la Comunicazione di inizio lavori; si precisa che sono state realizzate solo parte delle opere previste, e in parte realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio.

Si precisa altresì che il Permesso di Costruire rilasciato il 05.11.2003 (P.E. n. 149/2003) risulta scaduto e quindi non più valido per il completamento delle opere autorizzate.

Si precisa che sul Permesso di Costruire, così come sulla relativa domanda di rilascio e sulle tavole allegate alla domanda, sono riportati degli identificativi catastali non corretti, come sotto specificato:

- il fabbricato è erroneamente identificato con il mappale 302 di Foglio 9, al posto del corretto mappale 463 di Foglio 9;
- il terreno destinato a parcheggio è erroneamente identificato con il mappale 455 di Foglio 9, al posto del corretto mappale 465 di Foglio 9.

Gli errori di identificazione catastale sono presenti anche nei seguenti documenti, allegati alla Pratica Edilizia n. 149/2003:

- Scrittura privata - accordi tra i proprietari di fabbricati attigui (confinanti), depositata al Comune di Berbenno di Valtellina il 05.08.2003 prot. n. 5046, unitamente alla domanda di P.d.C.;
- Atto di asservimento del 29.09.2003, registrato a Morbegno il 02.10.2003 al n. 3 Serie 1388, depositato al Comune di Berbenno di Valtellina il 15.10.2003 prot. n. 6547.

Tutti i documenti relativi alla Pratica Edilizia n. 149/2003 del Comune di Berbenno di Valtellina sono riportati nell'allegato n. 6 della presente perizia.

Autorizzazione Edilizia rilasciata il 13/10/1995, per lavori di ampliamento di apertura del fabbricato di cui al mapp. 302 di Foglio 9.

Il fascicolo relativo a tale titolo autorizzativo, menzionato nell'atto di compravendita autenticato dal Dott. Papa Paolo Felice in data 09/07/2003 rep. 8726/3937, non è stato trovato negli archivi del Comune di Berbenno di Valtellina. Si precisa che nell'atto di compravendita viene indicato che tale titolo autorizzativo riguarda il mappale 302 di Foglio 9; non avendo potuto visionare il fascicolo relativo alla pratica edilizia, il sottoscritto perito non è in grado di sapere se il titolo autorizzativo è effettivamente relativo al mappale 302 di Foglio 9 o se, come successo nella pratica edilizia n. 149/2003, è stato commesso un errore di identificazione catastale e pertanto il titolo è relativo al mappale 463 di Foglio 9.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vigente "PGT - Piano di Governo del Territorio" del Comune di Berbenno di Valtellina

Per le sigle usate, cfr articolo J delle Norme Tecniche di Base (Allegato A - R.N. 02).

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO

La disciplina di intervento negli ambiti di antica formazione è dettagliata nelle specifiche disposizioni contenute nelle "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici e nuclei rurali sparsi", parte integrante del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sono le seguenti:

- Titolo abilitativo semplice;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piani di recupero.

INDICI

Ristrutturazioni e ricostruzioni

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SLP preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF, purchè entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

ALTEZZE

Ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni

Per gli immobili per i quali sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, è possibile mantenere le altezze della linea di colmo e della linea di gronda preesistenti anche se superiori a quelle degli edifici adiacenti, salvo nel caso di superfetazioni anomale o di prescrizioni particolari previste nelle tavole N.01 "Criteri di intervento nei Nuclei di Antica formazione". Il valore di incremento percentuale della SLP eventualmente consentito dall'art. 2.3 dell'elaborato RNS.01 è da considerarsi anche come parametro percentuale d'incremento una-tantum dell'altezza dell'edificio. L'altezza dell'edificio esistente maggiorata di tale percentuale si configura come altezza massima di zona ai sensi dell'art. 64 comma 1 della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

DISTANZE

Ristrutturazioni e ricostruzioni

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti, incluso il mantenimento della edificazione in aderenza al fine di mantenere le caratteristiche preesistenti del tessuto urbano e dei fronti degli edifici.

Nell'allegato n. 5 della presente perizia è riportato il seguente documento:

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 32/2023 rilasciato il 29/03/2023 prot. n. 3025, con riportate le Norme Tecniche di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità relative al fabbricato Foglio 9 mappale 463:

- **piano terra:** non sono stati realizzati i tavolati per la formazione di piccolo ripostiglio nell'angolo sud-est, con relativa finestrella;
- **piano primo:** non è stata realizzata la finestra ad est sul fronte sud, non è stata ampliata la finestra ad ovest sul fronte sud, non è stata modificata l'apertura della porta sul fronte sud, non è stata realizzata la scala per il collegamento con il piano secondo, mentre è stato realizzato tavolato, per il vano scala interno, di consistenza e in posizione diversa rispetto a quella autorizzata;

In base alle prescrizioni urbanistiche delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente "PGT - piano di governo del territorio" del Comune di Berbenno di Valtellina, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 12 luglio 2013, con relativa pubblicazione sul B.U.R.L. di Regione Lombardia n. 48 del 27 novembre 2013, e successivamente modificato ed integrato con la Variante n. 1 al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, come approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 25 marzo 2019 e relativa pubblicazione sul B.U.R.L. di Regione Lombardia n. 21 del 22 maggio 2019, i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 1 - Lotto unico), distinti catastalmente al Foglio 9 mappali 463 e 465, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- "CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione", per il 100% della superficie totale;
- "Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D.Lgs 42/04", per il 100% della superficie totale;
- "Tutela delle attività agricole nocive", per il 100% della superficie totale;
- "Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico", per il 100% della superficie totale;
- "Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni", per il 100% della superficie totale;
- "Centro abitato", per il 100% della superficie totale;
- "Esterno al centro abitato ANAS", per il 100% della superficie totale;
- "Fasce di rispetto per le nuove strutture zootecniche", per il 100% della superficie totale.

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI "CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - CS 01" (art. 5.3.1 delle N.T.A.):

CARATTERI PECULIARI D'AMBITO (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DELLE FRAZIONI)

I sistemi insediativi a matrice rurale di Dusone, Polaggia, Regoledo, Monastero, Maroggia e Pedemonte, alcuni molto semplici e di dimensioni ridotte, altri più complessi ed articolari in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno, sono caratterizzati non certo dalla ricchezza di elementi architettonici, ma dalla fattezza dei manufatti che riportano alla manualità e irripetibilità di tecnologie che appartengono al passato e soprattutto dalla rilevanza del tessuto urbano che li compongono. Le piccole proprietà familiari, ciascuna con articolazione e forma, si susseguono simili, ma diverse, in sequenza, disponendosi in una schiera irregolare lungo una via, spesso l'asse principale di supporto del nucleo stesso che in alcuni punti si allarga per ospitare una piazzetta o anche un semplice angolo di aggregazione: la panca in pietra, la fontana, l'albero antico, il sagrato della chiesa, sempre nominalmente riconoscibile. Dietro questa irregolare cortina si frastagliano realtà ancora più articolate, qualche volta una piccola corte, un pergolato, l'orto, il pollaio, poi subito la campagna o i terrazzamenti della ripida pendice montana. Le frange periferiche del nucleo sono disseminate da edifici non più disposti a schiera, ma che ricalcano le stesse tipologie e tecnologie costruttive, poi, ancora più isolati, gli edifici di recente costruzione che raramente rispecchiano la cultura di cui è permeato l'ambiente circostante.

OBIETTIVI

Gli obiettivi dei centri e nuclei di antica formazione sono interamente rivolti al recupero degli edifici abbandonati o sotto utilizzati con criteri di intervento attentamente modulati in relazione alle caratteristiche di ogni singolo edificio e al fine di evitare ulteriore consumo di suolo.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES).

Destinazione d'uso ammessa: DRES Residenziale e ricettiva, DDIR.1 Uffici < 150 mq. SLP, DPRO.3 Artigianale di servizio, DSPE.1 Pubblici esercizi, DCOM-SVC Negozio vicinato.

Destinazione d'uso non ammessa: DDIR.2 Terziario direzionale, DIR.3 Terziario direzionale, DPRO.1 Produttiva, DPRO.2 Annonaria, DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo, DCOM-SMSA Media distribuzione, DCOM-SMSB Media distribuzione, DCOM-SGV Grande distribuzione, DCOM-SCC Centro Commerciale, DING Distribuzione all'ingrosso, DCAR Distributori carburante, DAGR.1 Agricola ordinaria, DAGR.2 Agricola zootecnica.

- piano secondo: non sono state modificate le finestre sul fronte sud, non sono state modificate le aperture sul fronte nord, non è stato realizzato nuovo balcone al posto dell'esistente semi-crollato, mentre la distribuzione degli spazi interni è stata realizzata in modo diverso rispetto a quanto autorizzato; - piano sottotetto: non è stato realizzato il piano sottotetto con la formazione delle relative finestre sul fronte nord e la modifica delle aperture sul fronte sud.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto riportato nel titolo autorizzativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria (onere per sanzione amministrativa + contributo sul costo di costruzione + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): **€.3.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità relative al fabbricato Foglio 9 mappale 463:

Piano terra (piano interrato nella planimetria catastale):

- nello stato di fatto non è presente la finestra sul fronte sud che è rappresentata graficamente sulla planimetria;

Piano primo (piano terra nella planimetria):

- nello stato di fatto l'altezza è pari a mt. 2,10 al posto dell'altezza riportata nella planimetria pari a mt. 2,16 (a causa rifacimento soletta di copertura);

- è stato realizzato tavolato per il futuro vano scala interno di collegamento con il piano secondo che non è rappresentato nella planimetria;

Piano secondo (piano primo nella planimetria catastale):

- è stato realizzato varco nella soletta di calpestio per la realizzazione di futura scala di collegamento con il piano primo, che non è rappresentato nella planimetria catastale;

- sono stati realizzati dei tavolati interni, con relative aperture, che non sono rappresentati nella planimetria catastale;

- nello stato di fatto il balcone ha una consistenza ridotta rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale (la porzione ovest del balcone è crollata);

- nello stato di fatto è presente controsoffitto in legno ad una altezza di circa mt. 2,50 dal pavimento (anche se una parte di tale controsoffitto è crollato e pertanto le altezze riportate in planimetria catastale possono essere considerate corrette).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali. Preventivamente verificare con l'Ufficio Catastale l'opportunità/necessità di assegnare a parte del fabbricato (piano primo e piano secondo) la Categoria "F3 - in corso di costruzione".

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): **€.1.200,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA MAROGGIA / VIA PER LA CECA. FRAZIONE
MAROGGIA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a BERBENNO DI VALTELLINA (SO), Località Maroggia, Via Maroggia / Via per la Ceca, della superficie commerciale di **104,06 mq.** per la **piena proprietà 1/1**, così intestata:

- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a
- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a

Trattasi di fabbricato "rustico" di antica costruzione, destinato a ripostigli, con annessa piccola area di pertinenza ubicata a sud dello stesso fabbricato, il tutto sito in Località Maroggia, nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), e censito al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 463.

Il fabbricato originario è stato edificato in epoca remota.

L'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Berbenno di Valtellina in data 05/11/2003, protocollo n. 7022 (Pratica Edilizia n. 149/2003); le opere non sono state ultimate ed, in parte, sono state realizzate in difformità da quanto autorizzato.

Le uniche opere realizzate, prima del fermo dei lavori, sono le seguenti:

- demolizione e ricostruzione di soletta tra il piano primo e il piano secondo (con porzione in angolo nord-ovest priva di soletta, per futuro posizionamento di scala di collegamento tra i due piani);
- realizzazione di tavolati divisori al piano secondo, con formazione di disimpegno a nord e formazione di n. 2 locali a sud (locale "sud-est" e locale "sud-ovest") con accesso dal disimpegno tramite aperture (aperture prive di porte, con presenza del solo falso telaio);
- realizzazione di controsoffitto in legno al piano secondo, attualmente in cattive condizioni di manutenzione e in parte crollato.

Il fabbricato è così composto:

- piano terra (indicato come piano interrato nella planimetria catastale): composto da un unico locale con destinazione ripostiglio, accessibile sia pedonalmente che carrabilmente da sud dalla strada pubblica (Via per la Ceca), attraversando il terreno Foglio 9 mappale 465 (anch'esso oggetto della presente perizia di stima) e l'area di pertinenza dello stesso fabbricato Foglio 9 mappale 463; il piano terra confina a nord con terrapieno (sottostrada Via Maroggia), ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, mentre il fronte sud è libero e confina con l'area di pertinenza dello stesso fabbricato;
- piano primo: (indicato come piano terra nella planimetria catastale): composto da un unico locale con destinazione ripostiglio, accessibile pedonalmente tramite scala esterna che parte dal terreno Foglio 9 mappale 465 (anch'esso oggetto della presente perizia di stima) e relativo balcone/ballatoio al piano primo con struttura in cls; è altresì presente varco nella soletta tra il piano primo e il piano secondo per futuro collegamento tra i due piani; il piano primo confina a nord con terrapieno (sottostrada Via Maroggia), ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, mentre il fronte sud è libero;
- piano secondo/sottotetto: (indicato come piano primo nella planimetria catastale): composto da disimpegno e due locali con destinazione ripostiglio, accessibile pedonalmente da nord direttamente dalla strada pubblica (Via Maroggia); è altresì presente varco nella soletta tra il piano primo e il piano secondo per futuro collegamento tra i due piani; è presente, a sud, balcone con struttura in legno parzialmente crollato (è crollata la porzione ovest del balcone); il piano secondo/sottotetto confina ad est e a ovest con altri fabbricati in aderenza, il fronte sud è libero e il fronte nord è libero e confina con la strada pubblica (Via Maroggia).

Le altezze utili interne sono le seguenti:

- piano terra con soffitto a "volta" = variabile da circa mt. 1,00 a circa mt. 2,50 (altezze riportate anche nella planimetria catastale);
- piano primo = circa mt. 2,10 (con il rifacimento della soletta tra il piano primo e il piano secondo l'altezza è diminuita rispetto all'altezza originaria riportata nella planimetria catastale che era pari a mt. 2,16);
- piano secondo/sottotetto = variabile da circa mt. 4,05 a nord, a circa mt. 5,20 al colmo e circa mt. 4,25 a sud (altezze riportate anche nella planimetria catastale); il controsoffitto in legno è stato realizzato ad una altezza dal pavimento pari a circa mt. 2,50 ma lo stesso è in molti punti crollato.

Le caratteristiche edilizie, e gli impianti, presenti nel fabbricato principale sono i seguenti:

- struttura verticale in muratura;
- struttura del tetto in legno con manto di copertura in "piode" (in alcuni punti il tetto presenta dei segni di infiltrazione d'acqua);
- soletta tra il piano primo e il piano secondo in lastre di cls armato;
- soletta tra il piano terra e il piano primo in muratura (soffitto piano terra a volta);
- pareti perimetrali esterne in raso pietra;
- pavimentazioni a tutti i piani in cls al rustico;
- presente impianto elettrico ai piani terra e primo ma non funzionante (il sottoscritto non è in possesso di certificazione dell'impianto);
- nel locale ripostiglio al piano primo è presente camino di remota realizzazione, ubicato nell'angolo nord-est, con canna fumaria e relativo comignolo presente sul tetto.

Il fabbricato si trova in cattive condizioni di manutenzione.

Le superfici lorde del fabbricato, comprensive delle superfici nette calpestabili, dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino al limite massimo di spessore di cm. 50) e del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari (fino al limite massimo di spessore di cm. 25), sono le seguenti:

- piano terra (piano interrato sulla planimetria catastale) = mq. 38,30;
- piano primo (piano terra sulla planimetria catastale) = mq. 43,10;
- piano secondo/sottotetto (piano primo sulla planimetria catastale) = mq. 43,10 (compresa superficie di varco nella soletta di calpestio, per futura realizzazione di scala di collegamento con il piano primo).

Il balcone al piano primo, ubicato nella facciata sud, ha una superficie di mq. 3,30.

Il balcone al piano secondo, anch'esso ubicato nella facciata sud, ha una superficie attuale di circa mq. 3,00 ma è in pessime condizioni statiche e pertanto non agibile; in origine, prima del crollo della porzione ad ovest, aveva una superficie di circa mq. 6,50.

L'area di pertinenza del fabbricato, ubicata a sud dello stesso, ha una superficie di circa mq. 6,00.

Identificazione catastale:

- **Foglio 9 particella 463 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 1, consistenza 104 mq, rendita 91,31 Euro. indirizzo catastale: VIA MAROGGIA n. SNC, piano: S1-T-1. intestato a _____ (diritti e oneri reali: Proprietà 1/2) e _____ (diritti e oneri reali: Proprietà 1/2), derivante da Variazione nel classamento del 04/02/2019 Pratica n. SO0006434 in atti dal 04/02/2019 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1794.1/2019).
- Superficie catastale totale = mq. 119.
- Il fabbricato oggetto di stima con l'annesso terreno di pertinenza (Foglio 9 mappale 463 - catasto fabbricati), insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 9 mappale 463 (ente urbano di are 00.50).
- Coerenze dell'intero mappale 463 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 302, strada (Via Maroggia), mapp. 464 e mapp. 465.

Si precisa che i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 302 di Foglio 9 (catasto fabbricati) sono stati soppressi con variazione catastale del 23/03/2023 pratica n. SO0013916 in atti dal 27/03/2023, in quanto tali unità immobiliari erano dei duplicati catastali del fabbricato Foglio 9 mappale 463 (vedasi visure

catastali storiche delle unità immobiliari soppresse - Allegato n. 8 della presente perizia); la variazione catastale per la soppressione di tali unità immobiliari è stata presentata dal sottoscritto perito stimatore come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 51/2019 R.G.E. del Tribunale di Sondrio all'udienza in data 14 dicembre 2022.

Si precisa altresì che l'edificio, e la relativa area di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 301 (ubicati ad ovest del mappale 463 di Foglio 9 e confinanti con lo stesso), insistono sulle aree distinte al catasto terreni con i mappali 301 e 302 di Foglio 9.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

I più importanti centri limitrofi sono Morbegno (SO) distante circa 13 Km. e Sondrio distante circa 16 Km..

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi.

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 - Foglio 9 mappale 463	38,30	x	65 %	=	24,90
Piano primo - Foglio 9 mappale 463	43,10	x	80 %	=	34,48
Piano secondo - Foglio 9 mappale 463	43,10	x	100 %	=	43,10
Balcone/ballatoio al piano primo - Foglio 9 mappale 463	3,30	x	30 %	=	0,99
Area di pertinenza - Foglio 9 mappale 463	6,00	x	10 %	=	0,60
Totale:	133,80				104,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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 al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito (14/04/2023).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,07 x 350,00 = 36.422,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-22,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.400,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA MAROGGIA / VIA PER LA CECA, FRAZIONE
MAROGGIA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

a BERBENNO DI VALTELLINA (SO), Località Maroggia, Via per la Ceca, della superficie commerciale di 40,00 mq., per la piena proprietà 1/1, così intestata:

- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata
- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà intestata a

Trattasi di terreno di forma simile ad un trapezio, sito nella Località Maroggia del Comune di Berbenno di Valtellina (SO) e distinto al catasto terreni con il Foglio 9 mappale 465.

Il terreno è attualmente in parte "sterrato" (porzione sud) ed in parte con pavimentazione in "ciotoli di pietra" (porzione nord).

Una porzione del terreno Foglio 9 mappale 465, adiacente il confine con il mappale 312 (ora mappale 690, a seguito di frazionamento catastale del mappale 312 che ha formato gli attuali mappali 690 e 691) e avente una larghezza di 1,00 ml., è gravata da servitù di passo pedonale per accedere al fabbricato di cui al mappale 464 di Foglio 9 (vedasi paragrafo 4.1.4 della presente perizia).

In base al P.G.T. Vigente del Comune di Berbenno di Valtellina, il terreno è classificato "CS 01 - Centri e nuclei di antica formazione".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 40.

Identificazione catastale:

- **Foglio 9 particella 465 (catasto terreni)**, qualita "seminativo", classe 2, superficie are 00.40 (mq. 40), reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0.18 €. intestato a (diritti e oneri reali: Proprietà 1/2), derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974. Coerenze dell'intero mappale 465 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 302, mapp. 463, mapp. 464, mapp. 690 e limite del Foglio di mappa (Via per la Ceca).

Si precisa che l'edificio, e la relativa area di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 301 (ubicati ad ovest del mappale 465 di Foglio 9 e confinanti con lo stesso), insistono sulle

aree distinte al catasto terreni con i mappali 301 e 302 di Foglio 9.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. I più importanti centri limitrofi sono Morbegno (SO) distante circa 13 Km. e Sondrio distante circa 16 Km..
Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 9 mappale 465	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

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 al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito (14/04/2023).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 70,00 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.800,00

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.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 - Comune di Berbenno di Valtellina - Fascia: suburbana - Zona: Centro abitato di Monastero e Nucleo abitato di Maroggia

- Codice zona: E3 - Microzona: 1

- Abitazioni civili, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.100,00 - valore massimo €/mq. 1.300,00;
- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 850,00 - valore massimo €/mq. 1.050,00;
- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 900,00 - valore massimo €/mq. 1.100,00;
- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 700,00 - valore massimo €/mq. 900,00;
- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 550,00 - valore massimo €/mq. 700,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 350,00 - valore massimo €/mq. 450,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia (Lotto 1 - Lotto unico), di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa:

- 1) Estratto di mappa del catasto terreni;
- 2) Visura storica per immobile del catasto fabbricati;
- 3) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 4) Planimetria del catasto fabbricati;
- 5) P.G.T. Vigente del Comune di Berbenno di Valtellina;
- 6) Pratica Edilizia n. 149/2003 del Comune di Berbenno di Valtellina;
- 7) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 11/07/2019 n. 23455 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 18/06/2019 (prot. n. 20520 del 19/06/2019);
- 8) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati (unità immobiliari soppresse);
- 9) Documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 49).

Il sottoscritto esperto stimatore, ai fini della pubblicità immobiliare, 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	rustico	104,07	0,00	36.400,00	36.400,00
B	terreno	40,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				39.200,00 €	39.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.500,00

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: €. 34.500,00

data 19/04/2023

il tecnico incaricato
GEOM. ALESSANDRO NEGRINI