



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2022

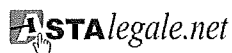
PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIACOMO TARTERO

CF: TRTGCM58C291829L
con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA BONINI, 26/E
telefono: 0342561179
fax: 0342561179
email: giacomo.tartero@studiotartero.eu
PEC: giacomo.tartero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ALA SUD - casa albergo per anziani a VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13, della superficie commerciale di **1.956,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è composto da due fabbricati distinti, ala sud e ala nord. L'ala sud è in fase di rinnovamento. L'ala nord è già stata rinnovata e a seguito di piccoli interventi locali di tinteggiatura potrebbe essere usata da subito. Nell'angolo sud-ovest della proprietà, insiste un piccolo fabbricato in pessime condizioni e distinto in mappa con la particella 584..

La mappa relativa all'impianto del nuovo catasto urbano redatta nei primi anni '40 rappresenta già l'esistenza del Ricovero confermando che la costruzione dello stesso è da ritenersi anti '67. Inoltre nell'ala nord lato ovest esiste un vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali.

Da quanto si rileva dalla documentazione recuperata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villa di Tirano, dal 1974 al 2013 sono state presentate varie richieste per interventi sia relativi all'ala sud che all'ala nord anche con modifiche sostanziali.

Gli interventi intrapresi negli anni 2012/2014 sono stati finalizzati alla trasformazione da Casa di Riposo per Anziani a Casa Albergo per Anziani. Sono state realizzate camere con bagno indipendente e vani per servizi ad uso comune.

ALA SUD, si sviluppa su cinque piani, interrato, terra, primo, secondo, terzo (sottotetto) collegati da vano scale e da ascensore e si presenta non agibile in quanto i lavori previsti nelle Pratiche Edilizie dal 2012 al 2014 non sono stati completati. L'impianto di riscaldamento, attualmente non in funzione, sarà alimentato da gas gpl immagazzinato nella botte interrata sul lato sud. La caldaia è installata in apposito vano confinante con il vano ascensore ed a quota inferiore al piano interrato.

I lavori eseguiti nei piani seminterrato, terra, primo e secondo sono:

- Muri dei vani scala risanati con intonaco e finitura a gesso;
- Muri divisorii dei vani completi di intonaco e finitura a gesso;
- Falsi telai di legno delle porte interne;
- Impianti elettrici;
- Servizi igienici con i relativi impianti elettrici ed idraulici, le piastrelle a pavimento e alle pareti;
 - I bagni senza la finestra sono privi anche della tubazione per l'aerazione.
- Massetti a copertura delle nuove tubazioni pronti e ricevere la pavimentazione previa stesura di auto livellante a compensare le difformità fra massetto e vecchie piastrelle non rimosse.

I lavori da eseguire per completare le opere e rendere la struttura agibile sono:

- Preparazione delle pareti perimetrali e dei soffitti con rimozione delle vecchie tinteggiature dove queste ultime si sfogliano;
- Messa in posa di piastrelle a pavimento in tutti i vani escluso i bagni;
- Messa in posa di tutte le porte interne;
- Sostituzione delle vecchie tapparelle di legno;
- Sostituzione degli infissi;

- Porte interne;
- Posa delle placchette sugli interruttori e le prese;
- Quadri elettrici ai piani e sistemazione quadro elettrico generale al piano seminterrato;
- Sostituzione caldaia e relativi impianti nel vano caldaia;
- Tinteggiature e finiture varie.

Relativamente alle pratiche edilizie 8214/2011 e successiva variante 8259/2012, non sono state realizzate alcune opere come di seguito indicate:

- Piano interrato – non è stato realizzato il nuovo ingresso est nella zona est per accesso alla cucina; non è stata variata la finestra est della cucina da finestra a porta; non sono state mascherate le finestre sud ed ovest della cucina con pannelli semicircolari in acciaio; non è stata realizzata la copertura in struttura metallica sull'accesso agli ambulatori; non sono state variate le aperture sud dei vani adibiti ad ambulatorio.
- Piano terra – non è stata realizzata la porta-finestra sul lato nord zona soggiorno e scivolo esterno per accedere al giardino.

Le suddivisioni interne nei vari piani corrispondono a quanto previsto nelle pratiche edilizie 8214/2011 e 8259/2013 con piccole varianti da considerare irrilevanti nel piano interrato e consistenti in: realizzazione di piccolo ripostiglio nelle vicinanze della cucina; piccola variazione dei wc; non realizzazione nel corridoio della separazione fra sala attesa e ambulatori; non realizzazione del piccolo locale per quadro elettrico nel vano scale; riduzione del bagno ovest con ampliamento dell'ambulatorio nell'angolo sud-ovest.

Nel piano secondo angolo nord-ovest, sono presenti infiltrazioni provenienti dal piano terzo probabilmente dovute a perdite degli impianti.

Il piano terzo (sottotetto) ha altezza centrale interna di 3,20 m lungo la direttrice est-ovest e laterale di 1,30 m a nord e 1,40 m a sud. Si presenta in condizioni discrete, con pavimento in piastrelle di gres rosso anni '50/60, pareti verniciate fino all'altezza di 2,00 m e fino all'intradosso del tetto dove quest'ultimo scende a quota inferiore.

Il sottotetto non è mai stato oggetto di pratiche edilizie per interventi di migliorie o modifiche. Dal confronto con la scheda catastale presentata in data 02/09/1994 si deduce che sono state apportate delle modifiche che riguardano la suddivisione del sottotetto sud in più vani e la maggior dimensione dei ripostigli posti in zona centrale ad est e ad ovest.

Le facciate sono in buone condizioni. Nel 2013 a seguito di SCIA pratica 8483 del 21/10/2013 è stato realizzato il cappotto dallo spessore di cm 10 cm di cui non si conosce la trasmittanza termica. Il piano interrato non è stato rivestito con cappotto presumibilmente perché le pareti esterne sono rivestite in pietra e perché erano previste delle modifiche alle aperture esterne nella parte verso est.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 584 (catasto fabbricati), categoria B/1, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Circondato dalla part. 893
La particella 584 è unita alla particella 829 - L'unità di misura della consistenza è "mq"
- foglio 23 particella 829 (catasto fabbricati), categoria B/1, classe 6, consistenza 3102 mq, rendita 9.916,03 Euro, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-T-1-2-3
Coerenze: Circondato dalla part. 893
La particella 829 è unita alla particella 584 - L'unità di misura della consistenza è "mq"

B ALA NORD - residenza socio assistenziale R.S.A. a VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13, della superficie commerciale di **1.429,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è composto da due fabbricati distinti, ala sud e ala nord. L'ala sud è in fase di rinnovamento. L'ala nord è già stata rinnovata e a seguito di piccoli interventi locali di tinteggiatura potrebbe essere usata da subito. Nell'angolo sud-ovest della proprietà, insiste un piccolo fabbricato

in pessime condizioni e distinto in mappa con la particella 584..

La mappa relativa all'impianto del nuovo catasto urbano redatta nei primi anni '40 rappresenta già l'esistenza del Ricovero confermando che la costruzione dello stesso è da ritenersi anti '67. Inoltre nell'ala nord lato ovest esiste un vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali.

Da quanto si rileva dalla documentazione recuperata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villa di Tirano, dal 1974 al 2013 sono state presentate varie richieste per interventi sia relativi all'ala sud che all'ala nord anche con modifiche sostanziali.

Gli interventi intrapresi negli anni 2012/2014 sono stati finalizzati alla trasformazione da Casa di Riposo per Anziani a Casa Albergo per Anziani. Sono state realizzate camere con bagno indipendente e vani per servizi ad uso comune.

ALA NORD, si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e secondo collegati da vano scala e ascensore, escluso piano interrato, e si presenta in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento è alimentato da gas gpl immagazzinato nella botte interrata sul lato sud. La caldaia è installata in apposito vano al piano terra zona ovest.

Al piano terra lato est sono presenti tre sale vincolate dalla Sovrintendenza dei Beni e Attività Culturali con Decreto del 18/12/2009 trascritto a Sondrio il 09/02/2010 ai nn. 1514/1186.

I lavori previsti negli anni 2012/2014 sono stati ultimati e hanno consentito l'utilizzo della struttura fino al 31/01/2019. In questa data è stata messa ordinanza dal Sindaco di Villa di Tirano (SO) che imponeva la chiusura della struttura.

Attualmente la struttura, previ piccoli interventi di tinteggiature per eliminare in alcuni punti segni di infiltrazione di acqua e sistemazione dell'arredo, è in condizione di essere utilizzata, previ permessi degli organi competenti.

Il piano interrato è disposto su tre livelli e suddiviso in tre zone con destinazioni diverse. La parte ovest è adibita porticato e vano centrale termica, ha pavimento in cls industriale, pareti in c.a. e in pietra nella parte più a nord; la parte centrale è adibita a zona ingresso e vani accessori, ha pavimento in piastrelle di ceramica nella parte adibita ad ingresso e in cls nei vani accessori, pareti e soffitti tinteggiati di bianco; la zona ovest è adibita a cantina nella quale non sono mai stati eseguiti interventi edilizi per migliorie o modifiche. Le pareti sono in pietrame con malta tipo raso-pietra e soffitto a volta. Dal confronto con la scheda catastale presentata in data 02/09/1994 si deduce che è stato realizzato un muro divisorio che divide la grande cantina in due cantine più piccole e contigue fra loro.

Il piano terra è disposto su due livelli e suddiviso in due zone con destinazioni diverse. La parte ovest, adibita a residenza socioassistenziale, è composta da sette camere, quattro bagni, sala pranzo e soggiorno, bagni comuni e locale di deposito. Al soggiorno si accede direttamente anche dall'esterno, lato nord. Una camera ha a disposizione un bagno singolo, sei camere hanno a disposizione tre bagni, uno ogni due camere. Tutti i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, le pareti dei bagni sono piastrelate fino all'altezza di 2 m, le pareti di tutti i vani sono tinteggiate con colori chiari, i soffitti sono tinteggiati di bianco.

La parte ovest, composta da portico di accesso, tre sale adibite ad uffici ed un bagno. Questa zona è vincolata dai Beni Culturali. La sala est ha volta a botte con teste di padiglione lunetta decorata, le altre due sale hanno volta a botte con teste di padiglione lunetta tinteggiate di bianco. Il pavimento delle due sale con volte bianche sono in piastrelle di ceramica bianche. Il pavimento della sala con volta decorata è in quadretti di legno e presenta punti di degrado dovuti alla fuoriuscita di acqua dai radiatori.

Il piano primo è suddiviso in tre zone con destinazioni diverse. La zona ovest è un sottotetto non abitabile con muricci ad interasse di 3 m per sostegno tetto in laterocemento e non presenta finiture di nessun genere. La parte verso la zona centrale è adibita a disimpegno, ripostigli, wc. La zona centrale è adibita a un grande vano ad uso ricreativo con servizi igienici che insistono nella zona est, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica colore chiaro, le pareti tinteggiate con colori chiari ed il soffitto è tinteggiato di bianco. La zona est è adibita a residenza socioassistenziale e composta da tre camere con relativo bagno e balcone, altre due camere con bagno, una delle quali con accesso diretto anche dall'esterno sul lato nord, zona giorno e cucina ad uso comune.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Attualmente la zona est è occupata dal proprietario ad uso abitazione.

Il piano secondo è adibito a sottotetto non abitabile con altezza interna in colmo di 330 cm, di 200 cm a nord e 220 cm a sud.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 584 (catasto fabbricati), categoria B/1, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Circondato dalla particella 893
La particella 584 è unita alla particella 829
- foglio 23 particella 829 (catasto fabbricati), categoria B/1, consistenza 3102, rendita 9.916,03 Euro, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-t-1-2-3
Coerenze: Circondato dalla part. 893
La particella 829 è unita alla particella 584

C giardino, camminamenti, parcheggi a VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13, della superficie commerciale di 5.572,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero lotto è racchiuso fra mura sui lati ovest, nord e est e rete metallica sul lato sud. Il terreno è destinata a giardini, camminamenti e parcheggi.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 893 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5572 mq, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: part. 332; est: strada; sud: strada, part. 949, 950, 448, 940, 445, 444, 764, 443, 443, 809, 555; ovest: ovest: 441, 439, 402, strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.957,97 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:	€ 3.108.281,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.108.281,75
Data della valutazione:	08/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è libero dagli ospiti. L'ala sud per lavori non ultimati. L'ala nord per chisura.

La parte est del piano primo ala nord è occupata dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre 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:*

Decreto dei Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, trascritto il 09/02/2010 a SONDRIO ai nn. 1186/1514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a porzione dell'immobile individuato con la particella 829 del fg. 23.

La parte di fabbricato vincolato è indicata nella planimetria allegata al Decreto citato e corrisponde alla parte est dell'ala nord

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 25/05/2010 a SONDRIO ai nn. 926/6364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **annotata**, iscritta il 29/11/2019 a SONDRIO ai nn. 1550/13381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 12/04/2022 a SONDRIO ai nn. 3604/4563, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Pendenza debitoria: IMU e TASI

- anno 2015 - IMU	€ 3.900,36
- anno 2015 - TASI	€ 664,98
- anno 2016 - IMU	€ 7.681,73
- anno 2016 - TASI	€ 1.011,37
- anno 2017 - IMU	€ 11.437,74
- anno 2017 - TASI	€ 1.505,14
- anno 2018 - IMU	€ 15.268,62
- anno 2018 - TASI	€ 2.009,03
- anno 2019 - IMU	€ 17.008,15
- anno 2020 - IMU	€ 16.786,27
- anno 2021 - IMU	€ 16.595,52
- anno 2022 - IMU	€ 12.535,89

Totale IMU e TASI arretrate e non saldate € 106.404,80

Pendenza debitoria: TARI

- anno 2016 € 828,80

- anno 2017 € 1.625,00

- anno 2018 € 1.232,00

Totale TARI arretrata e non saldata € 3.685,80

Pendenza debitoria: SECAM

Sercizi Secam da saldare € 3.972,59

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di acquisto del 2010 si riporta che parte della particella 829 è dichiarata di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 della Legge Regionale n. 42 del 22/01/2004 (Decreto, Allegato T.09)

Dalla lettura del titolo di acquisto trascritto a Sondrio l'11/03/2010 ai nn. 2907/2216, il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è avvenuto in forza di assegnazione con verbale d'asta di aggiudicazione di immobili del Tribunale di Sondrio del 29/07/1926, ivi registrato il 21/08/1926 al n. 30 vol. 46 ed ivi trascritto il 23/08/1926. Nota di trascrizione 3980/3817 del 23/08/1926 - [All. T02].

La proprietà della particella 893 F/1 di mq 5.572 comprende anche la strada Via Stefano Bongioni. Per l'utilizzo ad uso pubblico di detta strada, il Comune di Villa di Tirano aveva stipulato una convenzione in data 14/06/1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Tirano (SO) il 27/06/1994 al n. 325 serie 3. La convenzione è stata stipulata per un periodo di anni trenta (art. 2), pertanto la scadenza della convenzione è il 27/06 2024, corrispondente a anni 30 dalla registrazione - [All. T10].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 20/02/2010, registrato il 10/03/2010 a SONDRIO ai nn. 841 - 1T, trascritto il 11/03/2010 a SONDRIO ai nn. 2907/2216

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di VERBALE D'ASTA, con atto stipulato il 29/07/1926 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO, registrato il 21/08/1926 a SONDRIO ai nn. 30 - 46, trascritto il 23/08/1926 a SONDRIO ai nn. 3980/3817

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato accessorio Fg. 23 part. 584 è escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II - titolo I del D.lgs 42/2004.

Il fabbricato FG. 23 part. 829 è dichiarato di interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs 42/2004 solo nella parte evidenziata con contorno nero nella planimetria allegata al decreto

(Allegato T.09)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **629**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione vecchio fabbricato esistente, presentata il 06/02/1974 con il n. 669 di protocollo, rilasciata il 16/02/1974, agibilità del 27/10/1975.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

Concessione edilizia N. **207**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato, presentata il 28/02/1977 con il n. 775 di protocollo, rilasciata il 27/05/1977.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 761.

Fabbricato limitrofo al 334

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. **3958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto del fabbricato ad uso ripostiglio senza apportare nessuna variazione volumetrica, presentata il 13/09/1983 con il n. 3958 di protocollo, rilasciata il 19/09/1983.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 760.

Fabbricato accessorio limitrofo al 761

Autorizzazione N. **592**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere relative ad impianti tecnologici, presentata il 22/04/1985 con il n. 1998 di protocollo, rilasciata il 24/04/1985 con il n. 1998 di protocollo.

Nell'Autorizzazione non sono indicati mappali

Concessione Edilizia N. **1282**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione e ampliamento del fabbricato destinato a soggiorno per anziani, presentata il 16/07/1990 con il n. 4053 di protocollo, rilasciata il 24/09/1990.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

Concessione Edilizia N. **1784**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riduzione in senso longitudinale del fabbricato in ampliamento di un nuova centrale termica e locale per rifiuti sanitari speciali e piccole modifiche interne, variante in corso d'opera della C.E. n. 1282/90, presentata il 20/07/1993 con il n. 5330 di protocollo, rilasciata il 19/10/1993, agibilità del 05/09/1994.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

Concessione Edilizia N. **1879**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di un sottotetto in vani per riabilitazione, presentata il 21/02/1994 con il n. 1257 di protocollo, rilasciata il 31/05/1994, agibilità del 28/02/1995.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 334.

Fabbricato principale

Concessione Edilizia N. **1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione via di fuga e cambi di destinazione d'uso da effettuarsi sul corpo di fabbrica denominato ala nord, presentata il 20/09/1994 con il n. 6188 di protocollo, rilasciata il 07/11/1994.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829.

Ala sud (porzione ex 334)

Concessione Edilizia N. **455**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a spogliatoi a sala consiglio e uffici amministrativi al piano terra "ala nord", presentata il 17/04/1998 con il n. 2847 di protocollo, rilasciata il 07/07/1998.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 893.

Ala nord (porzione ex 334)

Comunicazione di manutenzione straordinaria N. **8199**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione delle pavimentazioni interne; rimozione dei sanitari; rimozione dei rivestimenti delle pareti; demolizione tavolati interni; Sostituzione di porte interne; sostituzione serramenti esterni., presentata il 07/07/2011 con il n. 4623 di protocollo, rilasciata il 07/07/2011.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 part. 829

DIA (Denuncia di inizio attività) N. 8214, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di riconversione da ex casa di riposo a casa albergo - casa soggiorno per anziani, presentata il 24/08/2011 con il n. 5539 di protocollo, rilasciata il 24/08/2011.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

D.I.A. (Denuncia di inizio attività) N. 8259, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di riconversione da ex casa di riposo a casa albergo - casa soggiorno per anziani - Variante alla DIA prot. 5539 del 24/08/2011, presentata il 21/02/2012 con il n. 1187 di protocollo, rilasciata il 21/02/2012.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

Permesso di costruire N. 8483, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuova R.S.A. attraverso la ristrutturazione con aumento volumetrico della ex Casa di Riposo S. Bongioni, presentata il 26/10/2022 con il n. 6624 di protocollo, rilasciata il 28/10/2013.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

~~_____~~ delegato da ~~_____~~ - ~~_____~~ N. 8273, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Messa in opera di cappotto esterno e sostituzione lattoneria, presentata il 20/03/2012 con il n. 1815 di protocollo, rilasciata il 12/12/2013.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

Comunicazione di manutenzione straordinaria N. 8497, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale variante in corso d'opera al P.d.C. n. 8273 inerente il piano primo e secondo parte est, con cambio di destinazione d'uso da camere R.S.A. a casa albergo per anziani autosufficienti, presentata il 20/12/2013 con il n. 7599 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

Domanda rilascio del certificato di agibilità N. 8497, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/02/2014 con il n. 1016 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829.

- Pratica con lo stesso numero della Comunicazione di manutenzione straordinaria prot. 7699 del 20-12-2013. - A questa pratica è allegata una comunicazione di fine lavori relativa alla pratica presentata il 28/10/2013 (n. 8483)

Comunicazione di manutenzione straordinaria N. 8563, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale variante in corso d'opera al P.d.C. n. 8273 inerente il piano primo e secondo parte ovest, con cambio di destinazione d'uso da camere R.S.A. a casa albergo per anziani autosufficienti, presentata il 06/06/2014 con il n. 3754 di protocollo, rilasciata il 06/06/2014.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 23 part. 829

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

DIFFORMITÀ

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento di tutte le planimetrie catastali e presentazione docfa: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Aggiornamento planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentare dichiarazione di attestazione dello stato legittimo dell'immobile. : €.9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Le difformità nell'ala nord zona ovest, non vincolata dalla L. 42/2004 art. 10 comma 1, riguardano variazioni dimensionali esterne e di conseguenza interne, rientranti entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (pratica n. 1282/1990) rientranti nell'art.34bis comma 1 e 2 del dpr 380/2001. Le difformità nell'ala sud, non vincolata dalla L. 42/2004 art. 10 comma 1, riguarda irrilevanti variazioni perimetrali e piccole variazioni interne rientranti nell'art. 34bis comma 1 e 2 del dpr 380/2001. Le piccole difformità non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Ai sensi della comma 3 dell'art. 34bis del dpr 380/2001, in occasione di nuova istanza edilizia, dovrà essere presentata dichiarazione di attestazione dello stato legittimo dell'immobile.

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

BENI IN VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13

ALA SUD - CASA ALBERGO PER ANZIANI

DI CUI AL PUNTO A

ALA SUD - casa albergo per anziani a VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13, della superficie commerciale di **1.956,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è composto da due fabbricati distinti, ala sud e ala nord. L'ala sud è in fase di rinnovamento. L'ala nord è già stata rinnovata e a seguito di piccoli interventi locali di tinteggiatura potrebbe essere usata da subito. Nell'angolo sud-ovest della proprietà, insiste un piccolo fabbricato in pessime condizioni e distinto in mappa con la particella 584..

La mappa relativa all'impianto del nuovo catasto urbano redatta nei primi anni '40 rappresenta già l'esistenza del Ricovero confermando che la costruzione dello stesso è da ritenersi anti '67. Inoltre nell'ala nord lato ovest esiste un vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali.

Da quanto si rileva dalla documentazione recuperata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villa di Tirano, dal 1974 al 2013 sono state presentate varie richieste per interventi sia relativi all'ala sud che all'ala nord anche con modifiche sostanziali.

Gli interventi intrapresi negli anni 2012/2014 sono stati finalizzati alla trasformazione da Casa di Riposo per Anziani a Casa Albergo per Anziani. Sono state realizzate camere con bagno indipendente e vani per servizi ad uso comune.

ALA SUD, si sviluppa su cinque piani, interrato, terra, primo, secondo, terzo (sottotetto) collegati da vano scale e da ascensore e si presenta non agibile in quanto i lavori previsti nelle Pratiche Edilizie dal 2012 al 2014 non sono stati completati. L'impianto di riscaldamento, attualmente non in funzione, sarà alimentato da gas gpl immagazzinato nella botte interrata sul lato sud. La caldaia è installata in apposito vano confinante con il vano ascensore ed a quota inferiore al piano interrato.

I lavori eseguiti nei piani seminterrato, terra, primo e secondo sono:

- Muri dei vani scala risanati con intonaco e finitura a gesso;
- Muri divisorii dei vani completi di intonaco e finitura a gesso;
- Falsi telai di legno delle porte interne;
- Impianti elettrici;
- Servizi igienici con i relativi impianti elettrici ed idraulici, le piastrelle a pavimento e alle pareti;
 - I bagni senza la finestra sono privi anche della tubazione per l'aerazione.
- Massetti a copertura delle nuove tubazioni pronti e ricevere la pavimentazione previa stesura di auto livellante a compensare le difformità fra massetto e vecchie piastrelle non rimosse.

I lavori da eseguire per completare le opere e rendere la struttura agibile sono:

- Preparazione delle pareti perimetrali e dei soffitti con rimozione delle vecchie tinteggiature dove queste ultime si sfogliano;
- Messa in posa di piastrelle a pavimento in tutti i vani escluso i bagni;
- Messa in posa di tutte le porte interne;
- Sostituzione delle vecchie tapparelle di legno;
- Sostituzione degli infissi;
- Porte interne;
- Posa delle placchette sugli interruttori e le prese;
- Quadri elettrici ai piani e sistemazione quadro elettrico generale al piano seminterrato;
- Sostituzione caldaia e relativi impianti nel vano caldaia;
- Tinteggiature e finiture varie.

Relativamente alle pratiche edilizie 8214/2011 e successiva variante 8259/2012, non sono state realizzate alcune opere come di seguito indicate:

- Piano interrato – non è stato realizzato il nuovo ingresso est nella zona est per accesso alla cucina; non è stata variata la finestra est della cucina da finestra a porta; non sono state mascherate le finestre sud ed ovest della cucina con pannelli semicircolari in acciaio; non è stata realizzata la copertura in struttura metallica sull'accesso agli ambulatori; non sono state variate le aperture sud dei vani adibiti ad ambulatorio.
- Piano terra – non è stata realizzata la porta-finestra sul lato nord zona soggiorno e scivolo esterno per accedere al giardino.

Le suddivisioni interne nei vari piani corrispondono a quanto previsto nelle pratiche edilizie 8214/2011 e 8259/2013 con piccole varianti da considerare irrilevanti nel piano interrato e consistenti in: realizzazione di piccolo ripostiglio nelle vicinanze della cucina; piccola variazione dei wc; non realizzazione nel corridoio della separazione fra sala attesa e ambulatori; non realizzazione del piccolo locale per quadro elettrico nel vano scale; riduzione del bagno ovest con ampliamento dell'ambulatorio nell'angolo sud-ovest.

Nel piano secondo angolo nord-ovest, sono presenti infiltrazioni provenienti dal piano terzo probabilmente dovute a perdite degli impianti.

Il piano terzo (sottotetto) ha altezza centrale interna di 3,20 m lungo la direttrice est-ovest e laterale di 1,30 m a nord e 1,40 m a sud. Si presenta in condizioni discrete, con pavimento in piastrelle di gres rosso anni '50/60, pareti verniciate fino all'altezza di 2,00 m e fino all'intradosso del tetto dove quest'ultimo scende a quota inferiore.

Il sottotetto non è mai stato oggetto di pratiche edilizie per interventi di migliorie o modifiche. Dal confronto con la scheda catastale presentata in data 02/09/1994 si deduce che sono state apportate

delle modifiche che riguardano la suddivisione del sottotetto sud in più vani e la maggior dimensione dei ripostigli posti in zona centrale ad est e ad ovest.

Le facciate sono in buone condizioni. Nel 2013 a seguito di SCIA pratica 8483 del 21/10/2013 è stato realizzato il cappotto dallo spessore di cm 10 cm di cui non si conosce la trasmittanza termica. Il piano interrato non è stato rivestito con cappotto presumibilmente perché le pareti esterne sono rivestite in pietra e perché erano previste delle modifiche alle aperture esterne nella parte verso est.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 584 (catasto fabbricati), categoria B/1, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Circondato dalla part. 893
La particella 584 è unita alla particella 829 - L'unità di misura della consistenza è "mc"
- foglio 23 particella 829 (catasto fabbricati), categoria B/1, classe 6, consistenza 3102 mq, rendita 9.916,03 Euro, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-T-1-2-3
Coerenze: Circondato dalla part. 893
La particella 829 è unita alla particella 584 - L'unità di misura della consistenza è "mc"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (i più importanti centri limitrofi sono TIRANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Certificato Energetico, allegato A all'atto di compravendita rep. n. 16225/6215 del 22/02/2010 aveva validità fino al 19/05/2019. Detto certificato non è più stato rinnovato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato	474,50	x	100 %	=	474,50
Piano terra	474,50	x	100 %	=	474,50
Piano primo	448,50	x	100 %	=	448,50
Piano primo (terrazzo)	26,00	x	15 %	=	3,90
Piano secondo	359,50	x	100 %	=	359,50
Piano secondo (terrazzo)	26,00	x	15 %	=	3,90
Piano terzo (sottotetto)	376,70	x	50 %	=	188,35
Piano terra e primo (part. 584)	36,00	x	10 %	=	3,60
Totale:	2.221,70				1.956,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione di stima diretta degli immobili, vista la collocazione urbanistica e territoriale, vista la destinazione urbanistica, vista la posizione ed esposizione dei corpi di fabbrica componenti la struttura, valutate le caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche. Valori di riferimento omi 2022-sem I. Min, €/mq 950, max €/mq 1250

Nella valutazione si è tenuto conto che il fabbricato è in fase di completamento con lavori mancanti stimati in €/mq 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.956,75 x 750,00 = **1.467.562,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.467.562,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.467.562,50

BENI IN VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13

**ALA NORD - RESIDENZA SOCIO ASSISTENZIALE
R.S.A.**

DI CUI AL PUNTO B

ALA NORD - residenza socio assistenziale R.S.A. a VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13, della superficie commerciale di **1.429,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il complesso è composto da due fabbricati distinti, ala sud e ala nord. L'ala sud è in fase di rinnovamento. L'ala nord è già stata rinnovata e a seguito di piccoli interventi locali di tinteggiatura potrebbe essere usata da subito. Nell'angolo sud-ovest della proprietà, insiste un piccolo fabbricato in pessime condizioni e distinto in mappa con la particella 584..

La mappa relativa all'impianto del nuovo catasto urbano redatta nei primi anni '40 rappresenta già

l'esistenza del Ricovero confermando che la costruzione dello stesso è da ritenersi anti '67. Inoltre nell'ala nord lato ovest esiste un vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali.

Da quanto si rileva dalla documentazione recuperata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villa di Tirano, dal 1974 al 2013 sono state presentate varie richieste per interventi sia relativi all'ala sud che all'ala nord anche con modifiche sostanziali.

Gli interventi intrapresi negli anni 2012/2014 sono stati finalizzati alla trasformazione da Casa di Riposo per Anziani a Casa Albergo per Anziani. Sono state realizzate camere con bagno indipendente e vani per servizi ad uso comune.

ALA NORD, si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e secondo collegati da vano scala e ascensore, escluso piano interrato, e si presenta in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento è alimentato da gas gpl immagazzinato nella botte interrata sul lato sud. La caldaia è installata in apposito vano al piano terra zona ovest.

Al piano terra lato est sono presenti tre sale vincolate dalla Soprintendenza dei Beni e Attività Culturali con Decreto del 18/12/2009 trascritto a Sondrio il 09/02/2010 ai nn. 1514/1186.

I lavori previsti negli anni 2012/2014 sono stati ultimati e hanno consentito l'utilizzo della struttura fino al 31/01/2019. In questa data è stata messa ordinanza dal Sindaco di Villa di Tirano (SO) che imponeva la chiusura della struttura.

Attualmente la struttura, previ piccoli interventi di tinteggiature per eliminare in alcuni punti segni di infiltrazione di acqua e sistemazione dell'arredo, è in condizione di essere utilizzata, previ permessi degli organi competenti.

Il piano interrato è disposto su tre livelli e suddiviso in tre zone con destinazioni diverse. La parte ovest è adibita porticato e vano centrale termica, ha pavimento in cls industriale, pareti in c.a. e in pietra nella parte più a nord; la parte centrale è adibita a zona ingresso e vani accessori, ha pavimento in piastrelle di ceramica nella parte adibita ad ingresso e in cls nei vani accessori, pareti e soffitti tinteggiati di bianco; la zona ovest è adibita a cantina nella quale non sono mai stati eseguiti interventi edilizi per migliorie o modifiche. Le pareti sono in pietrame con malta tipo raso-pietra e soffitto a volta. Dal confronto con la scheda catastale presentata in data 02/09/1994 si deduce che è stato realizzato un muro divisorio che divide la grande cantina in due cantine più piccole e contigue fra loro.

Il piano terra è disposto su due livelli e suddiviso in due zone con destinazioni diverse. La parte ovest, adibita a residenza socioassistenziale, è composta da sette camere, quattro bagni, sala pranzo e soggiorno, bagni comuni e locale di deposito. Al soggiorno si accede direttamente anche dall'esterno, lato nord. Una camera ha a disposizione un bagno singolo, sei camere hanno a disposizione tre bagni, uno ogni due camere. Tutti i pavimenti sono in ceramica colore chiaro, le pareti dei bagni sono piastrelate fino all'altezza di 2 m, le pareti di tutti i vani sono tinteggiate con colori chiari, i soffitti sono tinteggiati di bianco.

La parte ovest, composta da portico di accesso, tre sale adibite ad uffici ed un bagno. Questa zona è vincolata dai Beni Culturali. La sala est ha volta a botte con teste di padiglione lunetta decorata, le altre due sale hanno volta a botte con teste di padiglione lunetta tinteggiate di bianco. Il pavimento delle due sale con volte bianche sono in piastrelle di ceramica bianche. Il pavimento della sala con volta decorata è in quadretti di legno e presenta punti di degrado dovuti alla fuoriuscita di acqua dai radiatori.

Il piano primo è suddiviso in tre zone con destinazioni diverse. La zona ovest è un sottotetto non abitabile con muricci ad interasse di 3 m per sostegno tetto in laterocemento e non presenta finiture di nessun genere. La parte verso la zona centrale è adibita a disimpegno, ripostigli, wc. La zona centrale è adibita a un grande vano ad uso ricreativo con servizi igienici che insistono nella zona est, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica colore chiaro, le pareti tinteggiate con colori chiari ed il soffitto è tinteggiato di bianco. La zona est è adibita a residenza socioassistenziale e composta da tre camere con relativo bagno e balcone, altre due camere con bagno, una delle quali con accesso diretto anche dall'esterno sul lato nord, zona giorno e cucina ad uso comune.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Attualmente la zona est è occupata dal proprietario ad uso abitazione.

Il piano secondo è adibito a sottotetto non abitabile con altezza interna in colmo di 330 cm, di 200 cm a nord e 220 cm a sud.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 584 (catasto fabbricati), categoria B/1, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Circondato dalla particella 893
La particella 584 è unita alla particella 829
- foglio 23 particella 829 (catasto fabbricati), categoria B/1, consistenza 3102, rendita 9.916,03 Euro, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: S1-t-1-2-3
Coerenze: Circondato dalla part. 893
La particella 829 è unita alla particella 584

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (i più importanti centri limitrofi sono TIRANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Certificato Energetico, allegato A all'atto di compravendita rep. n. 16225/6215 del 22/02/2010 aveva validità fino al 19/05/2019. Detto certificato non è più stato rinnovato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato (zona ovest - accessori)	227,20	x	50 %	=	113,60
Piano interrato (zona centrale - ingresso e accessori)	147,00	x	60 %	=	88,20
Piano interrato (zona est - cantina)	189,10	x	30 %	=	56,73
Piano terra (zona ovest e centrale)	388,50	x	100 %	=	388,50
Piano terra (zona est - sale con volta)	200,80	x	100 %	=	200,80
Piano terra (zona est - portico)	34,00	x	30 %	=	10,20
Piano terra (zona di collegamento)	46,60	x	100 %	=	46,60
Piano primo (zona est -	251,40	x	30 %	=	75,42

sottotetto)					
Piano primo (zona centrale e est)	345,90	x	100 %	=	345,90
Piano secondo (sottotetto)	337,70	x	30 %	=	101,31
Piano terra (zona ovest e centrale) balconi	13,05	x	15 %	=	1,96
Totale:	2.181,25				1.429,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione di stima diretta degli immobili, vista la collocazione urbanistica e territoriale, vista la destinazione urbanistica, vista la posizione ed esposizione dei corpi di fabbrica componenti la struttura, valutate le caratteristiche (compreso zona vincolata) e condizioni intrinseche ed estrinseche. Valori di riferimento omi 2022-sem1. Min, €/mq 950, max €/mq 1250

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.429,22 x 1.100,00 = 1.572.139,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.572.139,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.572.139,25

BENI IN VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13
GIARDINO, CAMMINAMENTI, PARCHEGGI
 DI CUI AL PUNTO C

giardino, camminamenti, parcheggi a VILLA DI TIRANO VIA STEFANO BONGIONI 13, della superficie commerciale di **5.572,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO *)**

L'intero lotto è racchiuso fra mura sui lati ovest, nord e est e rete metallica sul lato sud. Il terreno è destinata a giardini, camminamenti e parcheggi.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 893 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5572 mq, indirizzo catastale: Via Stefano Bongioni 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: part. 332; est: strada; sud: strada, part. 949, 950, 448, 940, 445, 444, 764, 443, 443, 809, 555; ovest: ovest: 441, 439, 402, strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (i più importanti centri limitrofi sono TIRANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2

metro: ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella scala	★★★★★	○	★★★★★
esposizione:	nella stanza	★★★★★	○	★★★★★
luminosità:	nella stanza	★★★★★	○	★★★★★
panoramicità:	nella stanza	★★★★★	○	★★★★★
impianti tecnici:	in casa	★★★★★	○	★★★★★
stato di manutenzione generale:	in casa	★★★★★	○	★★★★★
servizi:	nella stanza	★★★★★	○	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Area urbana - giardino, camminamenti, parcheggi interni	5.572,00	x	100 %	= 5.572,00
Totale:	5.572,00			5.572,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione di stima diretta degli immobili, vista la collocazione urbanistica e territoriale, vista la

destinazione urbanistica, vista la posizione ed esposizione dei corpi di fabbrica componenti la struttura, valutate le caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.572,00 x 15,00 = **83.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.580,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ALA SUD - casa albergo per anziani	1.956,75	0,00	1.467.562,50	1.467.562,50
B	ALA NORD - residenza socio assistenziale R.S.A.	1.429,22	0,00	1.572.139,25	1.572.139,25
C	giardino, camminamenti, parcheggi	5.572,00	0,00	83.580,00	83.580,00
				3.123.281,75 €	3.123.281,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.108.281,75**

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: **€ 3.108.281,75**

data 08/11/2022

il tecnico incaricato
GIACOMO TARTERO