

Allegato 1

Valori di stima
Liste divisionali



PROSPETTO SINTETICO

Assegnazioni lista e importo a saldo

Lista	Valore €.	Valore Totale €.	Valore €. quota di 1/2	Importo €. a saldo assegnatario lista A
A	172.600,00	381.600,00	190.800,00	18.200,00
B	209.000,00			

L'eventuale assegnatario della Lista B, dovrà pagare a conguaglio all'assegnatario della Lista A l'importo di 18.200,00 €.



Tribunale di Sondrio - Causa Civile n.1062/2022

Comune di Chiavenna (SO)

Lotto 1 - Terreni

Fg	map	sub	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
21	234		Bosco Ceduo	1	520,00	Terreno incolto, posto in piano in prossimità del torrente Liro, in parte occupato e attraversato dalla Ciclabile Valchiavenna	Art. 5.6 Vv. Parchi e spazi a verde	10,00	5.200,00	2.600,00
21	251		Incolto Prod	1	120,00	Terreno incolto, posto in piano lungo il torrente Liro, in piccola parte occupato lungo il confine a nord/ovest dalla Ciclabile Valchiavenna	Art. 5.6 Vv. Parchi e spazi a verde	10,00	1.200,00	600,00

Totale valore di stima Lotto 1 6.400,00 3.200,00



Comune di San Giacomo Filippo (SO)

Lotto 2 - Terreni

Fg	cdter	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
53	32		Prato	5	220,00	Terreno in pendenza posto in località "Prati del Cigolino". Quota circa 1.350 slm	Art.33 . Area di rispetto integrale. Destinazione Agricola	1,00	220,00	110,00
54	661		Prato	4	470,00	Bosco in pendenza posto in località "Prati del Cigolino". Quota circa 1.050 slm	Art.32 . Area di interesse naturale. Destinazione Agricola	0,40	188,00	94,00
55	39		Bosco Misto	U	500,00	Bosco in pendenza, posta in prossimità del torrente Liro, raggiungibile percorrendo la Via Scandolera e la strada sterrata Via Spluga. Quota circa 400 slm	Art.34 . Area ed ambiti senza edificazione.	2,00	1.000,00	500,00
59	217		Prato	4	34,00	Area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.218, posto in località Mondadisc, a circa 950 slm.	Art.32 . Area di interesse naturale. Destinazione Agricola	20,00	680,00	340,00
59	634		Bosco Ceduo	1	310,00	Bosco in pendenza, posta in prossimità della località Albareda. Quota circa 850 slm	Art.32 . Area di interesse naturale. Destinazione Agricola	0,40	124,00	62,00
60	351		Prato	3	39,00	Bosco in pendenza posto in prossimità della località Albareda. Quota circa 800 slm	Art.32 . Area di interesse naturale. Destinazione Agricola	0,50	19,50	9,75

2.231,50 1.115,75

Totale valore di stima Lotto 2 2.200,00 1.100,00

Comune di Mese (SO)

Lotto 3 - Terreni e fabbricati diruti

Fg	cdcat	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
1	417		Prato	3	180,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, ad una quota di circa 350 s.l.m. Dalla planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il perimetrale a nord	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	2,00	360,00	180,00
1	419		Vigneto	2	200,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, ad una quota di circa 350 s.l.m.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	2,00	400,00	200,00
2	24	2	Fab. Diruto		48,00	Porzione di fabbricato diruto, costituito da due livelli, attualmente presenti solo i muri perimetrali in sasso, facente parte di un fabbricato costituito anche dai mapp.26-27. Posto in località I BEUCC, raggiungibile mediante una strada agro silvo pastorale denominata "Mese Crotti di Scandolera Bocc", collegata alla Via Scandolera. Quota 500 slm.	Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 - Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3. Edificio schedato al n.80	200,00	9.600,00	4.800,00
2	12		Cast Frutto	3	120,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm	Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 - Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3.	20,00	2.400,00	1.200,00

Fg	cdcat	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
2	136		Vigneto	3	54,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	20,00	1.080,00	540,00
2	137		Prato	3	140,00	Terreno in pendenza posto in località IBEUCC	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	20,00	2.800,00	1.400,00
2	140		Vigneto	3	20,00	Terreno destinato quale area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.138, posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	20,00	400,00	200,00
2	174		Vigneto	3	150,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	2,00	300,00	150,00
2	177		Vigneto	3	110,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm., si riscontra un sentiero sul lato sud.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	2,00	220,00	110,00

Fg	mapp	sub	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
2	464		Bosco Ceduo	1	110,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 430 s.l.m.	Circa il 66% Art.22 Ambiti Agricoli - Norme Generali Art.22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica Art.22.2. Circa il 34% Art.23 Ambiti per la Viabilità. - Norme Generali Art. 23.4 - "strade agro silvo pastorali in previsione Art. 23.4"	2,00	220,00	110,00
2	555		Vigneto	2	110,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 380 s.l.m.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	2,00	220,00	110,00
2	626		Vigneto	1	170,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 320 s.l.m.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	15,00	2.550,00	1.275,00
4	65		Incolto Prod.	U	11.390,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località Pra del Risc, posto ad una quota di circa 750 s.l.m.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,06	683,40	341,70
4	134		Incolto Prod.	U	1.630,00	Bosco in pendenza posto alla quota circa 750 slm, non collegato da difficilmente raggiungibile	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,06	97,80	48,90
6	121		Bosco Ceduo	3	1.170,00	Terreno interessato dal passaggio per due tratti della Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino, posto ad una quota di circa 700 slm.	Circa 85% Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2. Circa 15% Art.23 Ambiti per la Viabilità - Norme generali Art.23.4 - "strade agro silvio pastorali esistenti Art. 23.4"	2,00	2.340,00	1.170,00

Fg	mapp	sub	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
6	129	2	Fab. Diruto		24,00	Fabbricato diruto su due livelli, attualmente sono presenti solo i muri perimetrali in sasso. Immobile con diritto alla corte al mapp.128, Accesso solo pedonale dai boschi lungo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie collegata ad Albareda, posto ad una quota di circa 700 slm.	Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 - Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3. Edificio schedato n.119	100,00	2.400,00	1.200,00
6	150		Bosco Ceduo	3	320,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, in prossimità della strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	1,00	320,00	160,00
6	165		Bosco Ceduo	3	1.610,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, lungo la strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m. Sul terreno insiste per due tratti (tornante) la strada.	Circa 92% Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2. Circa 8% Art.23 Ambiti per la Viabilità - Norme generali Art.23.4 - "strade agro silvio pastorali esistenti Art. 23.4	2,00	3.220,00	1.610,00

Fg	cdcat	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
7	704		Bosco Ceduo	3	710,00	Terreno destinato a bosco incolto, posto in località Castrona in prossimità della Via Don Guanella, percorrendo la Strada Agroforestale, Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento ad Albareda. Si rileva sul terreno il passaggio di una linea elettrica e di un traliccio. Posto ad una quota di circa 530,00 slm. Si rileva il passaggio aereo sul terreno da nord a sud della linea elettrica.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	1,00	710,00	355,00
8	166		Bosco Ceduo	3	1.160,00	Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Albareda ad una quota di circa 760 slm.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,06	69,60	34,80
8	344		Bosco Ceduo	3	320,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia nell'area denominata Belvedere, ad una quota di circa 630 s.l.m.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,06	19,20	9,60

Fg	cdcat	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
8	349		Bosco Ceduo	3	3.790,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia nell'area denominata Belvedere, ad una quota di circa 550 s.l.m. Dalla planimetria catastale si evidenzia la presenza di un sentiero lungo la porzione ad ovest. Si rileva che la linea elettrica aerea e posta in prossimità ad est.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,06	227,40	113,70
8	354		Bosco Ceduo	2	700,00	Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 400 slm. Si rileva la presenza di una linea elettrica aerea passante sopra il terreno.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,06	42,00	21,00
8	374		Bosco Ceduo	2	1.200,00	Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 400 slm	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	0,10	120,00	60,00
9	19		Prato	2	37,00	Terreno C.T. Foglio 9 mappale 19. Terreno destinato a bosco incolto, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 500 slm.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.	1,00	37,00	18,50
10	476		Prato Irriguo	3	1.080,00	Terreno destinato a prato, posto in prossimità della Ciclabile Valchiavenna	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E2 - Ambito agricolo inedificabile art.22.3.	10,00	10.800,00	5.400,00

Fg	mapp	sub	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
15	31		Prato Irriguo	2	550,00	Terreno pianeggiante posto in fregio alla Via Butigia, raggiungibile mediante strada sterrata posto a nord/est collegata alla via Roma, ubicato in posizione periferica, ad una quota di circa 270 s.l.m. attualmente coltivato. Dalla planimetria catastale si evidenzia una sentiero lungo il confine ad est.	Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E2 - Ambito agricolo inedificabile art.22.3.	10,00	5.500,00	2.750,00

47.136,40 23.568,20

Totale valore di stima Lotto 3 47.000,00 23.500,00



Comune di Mese (SO) - Via Don Lucchinetti

Lotto 4 - Fabbricato ed aree di pertinenza

Fg	cdcat	qns	Categoria	Cl	Consistenza	Sup. Catastale mq.	Sup. Commerciale mq.	Descrizione	Valore di stima €/mq.	Valori piena proprietà Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
10	158	4	A/4	2	7,5 vani	188,00	211,40		550,00	105.700,00	52.850,00
<p>Fabbricato di remota costruzione (con diritto alla corte al mapp.156), avente facciate con esposizione est/ovest, ubicato in posizione semicentrale, costituito dai piani, interrato, seminterrato, rialzato, primo e secondo. Il fabbricato attualmente in pessime condizioni di manutenzione, si riscontrano infiltrazioni e crepe lungo i muri/plafoni, è privo dell'impianto di riscaldamento, gli impianti elettrico ed idricosanitario non essendo a norma di legge necessitano di essere adeguati. I piani sono tra loro collegati da una scala interna. Al piano interrato: cantina con soffitta a volta, altezze circa minima 1,40 mt. -massima 2,65 mt. Piano seminterrato ripostiglio con soletta di copertura di legno, altezze variabili circa 2,58-2,90 mt., portoni di accesso sui fronti ovest (lato corte mapp.156) - lato est (giardino mapp.434). Piccolo ripostiglio con accesso dal giardino al mapp.434, avente altezza interna circa 1,60 mt. Piano rialzato (altezza interna circa 2,45 mt.) con accesso da ovest sul terrazzo e piccolo atrio coperto collegato alla cucina, dotata di ripostiglio, corridoio centrale dal quale disimpegnano, una piccolo bagno ad ovest (non indicato nella planimetria catastale), due camere di cui una collegata al balcone dal quale si accede al bagno. Al piano primo (altezza circa interna 2,75): disimpegno centrale, camera ad ovest con balcone, due camere ad est con balcone, di cui una con un piccolo bagno con accesso al balcone mediante una scaletta. Piano secondo con copertura ad una falda, avente altezze circa minima 1,80 mt. -massima 2,20 mt. I balconi e la copertura non sono ultimati in quanto è stata posata unicamente una guaina. La struttura portante del fabbricato è in muratura di sasso, tranne il piano secondo in muratura, le solette sono di legno al piano rialzato, e latero cemento/c.a. nei restanti piani. I serramenti sono di legno con doppi vetri e ante esterne, le porte sono di legno con vetro centrale, i pavimenti sono di varie tipologie, ceramica nei bagni/cucina/ripostiglio/corridoio, negli altri vani solo els, linoleum/moquette. Attualmente il riscaldamento è con stufe, l'acqua calda con boiler elettrico. Immobile non conforme catastalmente e urbanisticamente, tali non conformità devono essere sanate mediante: pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale. Destinazione di PGT: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato</p>											

Fg	d.d. n.	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
10	403		Prato Irriguo	2	29,00	Terreno destinato a giardino, posto a nord/ovest del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, attualmente utilizzato quale deposito, si rileva una piccola baracca aperta sul fronte sud.	Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato	25,00	725,00	362,50
10	434		Prato Irriguo	2	298,00	Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto ad est.	Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato	25,00	7.450,00	3.725,00
10	464		Prato Irriguo	1	122,00	Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto ad est.	Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato	25,00	3.050,00	1.525,00

116.925,00 58.462,50

Totale valore di stima Lotto 4 117.000,00 58.500,00

Comune di Mese (SO) - Via Don Lucchinetti

Lotto 5 - Terreni in parte edificabili

Fg	mapp	sub	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Destinazione urbanistica	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima quota 1/2 proprietà Euro
8	546		Prato Irriguo	1	707,00	Terreno con pavimentazione in cls. Indici Urbanistici. Densità Fondiaria 1mc/mq; Rapporto di Copertura 1,5 mq./mq.; Altezza massima 7,50 mt.; piani fuori terra 2, distanza ciglio stradale 5,00 mt., distanza tra edifici 6,00 mt tra edifici non antistanti, 10,00 mt. tra edifici antistanti con superfici finestrate, distanza minima dai confini 5,00 mt. Ex mappale 368.	Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato	150,00	106.050,00	53.025,00
8	547		Prato Irriguo	1	693,00	In merito al mapp.547 si constata un asservimento ai fini edificatori a favore del terreno al fg.8 mapp.372, di una striscia di terreno posta a confine con lo stesso di 15 mq. avente dimensione 1,00 x 15,00 mt.	Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato	150,00	101.700,00	50.850,00
sup. rimanente a dedurre 15,00 mq.					678,00					
8	556		Prato Irriguo	1	27,00	Porzione della sede stradale, lungo la Via Don Lucchinetti. ex mapp.368-548-367	Art.23 AMBITI PER LA VIABILITA' - Norme generali Art.23.1 - "Strade Urbane Art.23.3."	25,00	675,00	337,50
8	557		Prato Irriguo	1	8,00			25,00	200,00	100,00
8	558		Prato Irriguo	1	4,00			25,00	100,00	50,00
8	559		Prato Irriguo	1	11,00			25,00	275,00	137,50
									209.000,00	104.500,00

Totale valore di stima Lotto 5 209.000,00 104.500,00