



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIACOMO TARTERO

CF: TRTGCM58C29I829L
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 39/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Stalla, deposito mezzi agricoli, cantina (P.S1-S2)** a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **546,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero fabbricato oggetto di perizia è posizionato nella zona est del paese in posizione elevata ed è lontano da altri fabbricati abitati. La porzione di fabbricato facente parte del corpo A è posta al piano secondo sottostrada S2 ed al piano primo sottostrada S1. Il piano secondo sottostrada S2 è adibito a cantina per i formaggi, ha pavimento di ghiaia, pareti della zona nord in calcestruzzo, pareti della zona sud in muratura di pietrame a secco, il soffitto è in lastre di cemento a vista. Il piano sottostrada S1 è diviso in due zone, una a nord adibita a stalla con 18+18 poste per bovini, una a sud adiacente alla stalla. La zona sud è divisa in due parti, ovest ed est. La parte ovest è adibita a vani ad uso cella frigorifera, deposito degli alimenti con pareti rivestite di legno fino a soffitto, lavorazione delle carni e produzione di pasta fresca con pareti rivestite di piastrelle di gres fino a soffitto, lavorazione del latte con pareti rivestite di piastrelle di ceramica fino a 2,00 m, corridoio con pareti intonacate e tinteggiate, spogliatoio con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte pronte a ricevere il rivestimento di piastrelle in ceramica, wc con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte pronte a ricevere le piastrelle in ceramica. Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. La parte est è ancora al rustico, mancano intonaci, pavimenti, infissi ed impianti tecnologici.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 720 (891-893-897) sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.652,00 Euro, piano: T-S1-S2

B **Sala pranzo, cucine, camere, ufficio (P.T)** a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **551,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione di fabbricato facente parte del corpo B è posta al piano terra. La zona nord è adibita a cucina, disimpegno e cella frigorifera, ad uso del ristorante; depositi est nei quali non sono ancora state realizzate le camere, i wc, i balconi; deposito ovest nel quale non è ancora stato eseguito l'ampliamento della cucina per la produzione di pasta, il wc e lo spogliatoio. Queste zone sono pertanto ancora tutte al rustico. Mancano tutti i divisori (esclusi divisori della camera 9 e del relativo wc), gli intonaci, i pavimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici. La cella frigorifera è del tipo a pannelli isolati ed è rivestita sulle pareti da muro in blocchi di laterizio tipo svizzero del 10 non completato sul lato ovest. La cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica con canalina per la raccolta delle acque disposta a rettangolo intorno al blocco fuochi e forno, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 3,00, il soffitto (copertura dell'immobile in tegoloni di cemento a vista) è tinteggiato di bianco.

La zona sud è adibita ad ufficio, vano scala, disimpegno, sala pranzo, zona con banco vendita e servizi igienici per i clienti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nel disimpegno, piastrelle simil cotto nell'ingresso e sala pranzo, piastrelle di pietra e ceramica disposte a disegno nella zona con banco vendita, piastrelle di ceramica nei servizi igienici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre i soffitti sono rivestiti con travi e tavole di legno maschiate. Nella sala pranzo, alcune parti di parete sono rivestite di pietra lavorata a secco ed a faccia a vista. Le porte interne sono di legno, gli infissi esterni sono di legno con vetro camera. I servizi igienici nell'angolo nord-est non sono in funzione perché mancano gli allacciamenti esterni e le porte interne.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 720 (891-893-897) sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0

C Camere (P. 1 e 2) a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **220,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione di fabbricato facente parte del corpo C è posta al piano primo e secondo.

Il piano primo è adibito a 5 camere con relativo servizio igienico e balcone sul lato sud. I pavimenti sono in parquet, tre pareti di ogni camera ed i soffitti sono rivestite in legno, la rimanente parete è intonaca e tinteggiata con colori forti. I servizi igienici hanno pavimento e rivestimenti fino a 2,00 m in piastrelle di ceramica, la porzione alta delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono di legno, gli infissi esterni sono di legno con vetro camera. Il balcone ha struttura portante e ringhiere di legno.

Il piano secondo è adibito ad appartamento ad uso del gestore. Non è stato possibile accedere a questo piano per motivi famigliari. L'amministratore dell'Azienda, ha fornito alcune fotografie per rappresentare le finiture dell'appartamento. Le finiture sono del tipo tradizionale, tetto in legno, pavimenti in legno e in piastrelle di ceramica, rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica, altre pareti intonacate e tinteggiate. Non è stato possibile verificare la disposizione dei vani. L'amministratore dell'Azienda ha comunicato che la disposizione dei vani è leggermente diversa da quanto indicato sulla pianta allegata al P.d.C. n. 5696.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 720 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 524,00 Euro

D terreno agricolo a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **5.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo D è caratterizzato dall'insieme di terreni circostanti i fabbricati e destinati all'attività agricola dell'azienda. Il terreno mappale 889 è destinato a stalla a celo aperto, strada di accesso e spazi di manovra. Il terreno mappale 895 è destinato nella zona nord a spazi di manovra e nella zona sud a prato. Il terreno mappale 892 è destinato in parte a parcheggi ed in parte a prato. Il terreno mappale 63 è destinato a deposito attrezzi e fieno protetto da una tettoia precaria. I terreni mappali 402, 723, 724 sono destinati a prato per il pascolo dei bovini.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 119, reddito agrario 10,90 € reddito dominicale 11,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappale 711 (ora strada comunale, Via Tartano); mappale 712; mappale 889; mappale 708
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione effettiva è prato
- foglio 13 particella 724 (catasto terreni), superficie 111, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina su tutti i lati con il mappale 723
Il mappale è classificato "fabbricato diruto". Il fabbricato non è identificabile in loco e la superficie è per la maggior parte a prato, la parte sud è destinata a deposito letame
- foglio 13 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 760, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 4,71 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 6, 7, 8; mappale 11; mappale 402; mappale 895.
Il terreno è classificato "vigneto". la destinazione è prato e deposito mezzi agricoli e fieno
- foglio 13 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 800, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 4,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappale 63; mappale 11; mappale 65; mappale 895.
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è prato
- foglio 13 particella 889 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 938, reddito agrario 5,33 € reddito dominicale 5,81 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 708, 723, 712, 5; mappale 895; mappali 897, 720, 891, 892; mappale 705 (ora strada comunale, Via Roncaiola).

Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è in parte stalla a cielo aperto ed in parte strada di accesso e spazi di manovra mezzi agricoli

- foglio 13 particella 892 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1027, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 3,45 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 889, 891, 893, 720, 897; mappale 895, mappale 599; mappale 703 (ora strada comunale, Via Roncaiola).
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è in parte parcheggio ed in parte prato
- foglio 13 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 349, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 2,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 5, 6; mappali 63, 402; mappale 65; mappali 892, 897, 889.
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è in parte zona di manovra mezzi agricoli ed in parte prato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.222,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 843.196,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 840.000,00
Data della valutazione:	18/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 18+18, stipulato il 17/01/2018, con scadenza il 17/01/2036, registrato il 01/02/2018 a SONDRIO ai nn. 1037 SERIE 1T, trascritto il 05/02/2018 a SONDRIO ai nn. 1355/1101 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €24.000 affitto annuo

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:

VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA n. 93 del 7 giugno 1980, stipulata il 09/06/1997 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 38225 di repertorio, registrata il 17/06/1997 a Morbengo ai nn. 213 vol. 2, trascritta il 03/07/1997 a Sondrio ai nn. 6769/5538, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE A CARICO DEI TERRENI FG. 13 n. 60-61-62-63-3 (ora 723) + n. 298 - 7 - 8 non oggetto della presente esecuzione

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA' AI SENSI DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA n. 12 del 11 MARZO S005 ART. 59 E 60, stipulata il 14/02/2007 a firma di Notaio Giulio Vitali ai nn. 52032/10808 di repertorio, registrata il 23/02/2007 a Morbegno ai nn. 205/1, trascritta il 08/03/2007 a Sondrio ai nn. 3301/2602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VICNOLO DI NON EDIFICABILITA' A CARICO DEI MAPPALI 402 DEL FG. 13 + n. 207 del fg. 15 non oggetto della presente esecuzione

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2009 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 69961/19494 di repertorio, registrata il 24/09/2009 a Morbegno ai nn. 441/1T, iscritta il 25/09/2009 a Sondrio ai nn. 10914/1560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 595.000.

Importo capitale: 350.000.

Durata ipoteca: 237 mesi - n. 79 rate trimestrali posticipate a partire dal 31/01/2010

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2010 a firma di NOTAIO PAOLO RAPELLA ai nn. 71810/20882 di repertorio, iscritta il 22/11/2010 a SONDRIO ai nn. 13121/2027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 72.000.

Importo capitale: 40.000.

Durata ipoteca: 10 anni - 108 rate mensili posticipate a partire dal 31/12/2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Pendenza debitoria tassa rifiuti:

TA.R.E.S:

- anno 2013 emesso avviso di accertamento per un importo pari a €2.227,00

TA.R.I:

- anno 2014 emesso avviso di accertamento per un importo pari a €1.269,00

- anno 2015 emesso avviso di accertamento per un importo pari a €1.267,00

- anno 2016 emesso avviso di accertamento per un importo pari a €1.261,00

- anno 2017 emesso avviso di accertamento per un importo pari a €1.270,00

Totale importi arretrati per tasse non pagate **€7.294,00**

Altra pendenza debitoria:

L'Ufficio di polizia locale, per pagamento delle spese preinsegne, nel 2014 ha emesso avviso di accertamento per un importo di **€302,73**.

Pendenza debitoria per servizio idrico integrato (Secam spa):

Bolletta n. 30481 del 18/03/2016 € 380,46

Bolletta n. 117547 del 02/11/2016 € 767,01

Bolletta n. 8884 del 21/06/2017 € 384,54

Bolletta n. 156226 del 01/11/2017 € 389,72

Bolletta n. 9326 del 05/02/2018 € 273,25

Bolletta n. 111652 del 29/05/2018 € 226,56

Bolletta n. 202299 del 01/10/2018 € 194,82

Totale importi arretrati per servizio idrico integrato **€2.616,36**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/03/1995), trascritto il 15/03/1995 a SONDRIO ai nn. 2518/2125, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 720 SUB 2 DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SODNRIO ai nn. 15725/12476, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 402 DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15725/12476, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 720 SUB 3 (EX SUB 1) UNITO AI N. 891-893-897, N. 63, N. 889 (EX 721), N. 892 (EX 719), N. 723, N. 724, DEL FG. 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/04/1994 fino al 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15725/12476, in forza di Compravendita. Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 60 (EX 721 ORA 889) DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/12/1994 fino al 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15725/12476, in forza di COMPRAVENDITA. Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 3 (ORA 723) DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/03/1995 fino al 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15725/12476, in forza di COMPRAVENDITA. Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 61 (EX 719 ORA 892) DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/04/1996 fino al 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15725/12476, in forza di COMPRAVENDITA. Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 62 (ORA 895) DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 16/12/1996 fino al 23/12/2003), trascritto il 23/12/2003 a SONDRIO ai nn. 15725/12476, in forza di COMPRAVENDITA. Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 63 DEL FG. 13

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/07/1998 fino al 23/12/2003), trascritto il 27/07/1998 a SONDRIO ai nn. 8171/6870. Il titolo è riferito solamente a MAPPALE N. 402 DEL FG. 13

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Permesso di Costruire n. 6119 del 15/06/2016 è da considerarsi scaduto in quanto non è mai stato presentato l'inizio lavori, il quale doveva essere presentato entro un anno dal rilascio del P.d.C.. Non sono state eseguite le opere previste al P.d.C. n. 6119 ad esclusione dei muri divisorii della camera n. 9 e del relativo wc.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3852**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di STALLA E FIENILE CON ABITAZIONE RURALE, rilasciata il 07/10/1997. Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 3-60-61-62-63 DEL FG. 13

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4045**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A C.E. 3852, rilasciata il 28/01/1998, agibilità del 18/06/1999. Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 3-60-61-62-63 DEL FG. 13. CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE

DIA - DEMUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **808 Prot. 12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/01/2003, agibilità del 19/02/2003.

Il titolo è riferito solamente a PIANO TERRA DEL MAPPALE N. 720 FG. 13.

MODIFICHE INTERNE A FABBRICATO RURALE ESISTENTE PER FORMAZIONE AGRITURISMO IN FAMIGLIA

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **4752/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE ED AMPLIAMENTO A FABBRICATO AGRICOLO, presentata il 18/09/2006, rilasciata il 15/03/2007.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 62-719-720 DEL FG. 13.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: "Resta naturalmente inteso che, in caso di eventuali, future trasformazioni in residenza, si dovrà provvedere a vincolare volumetricamente la relativa porzione di fabbricato secondo il prescritto indice delle zone agricole (0,03 mc/mq)

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5302/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO AGRICOLO, presentata il 01/06/2010, rilasciata il 27/10/2010.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 62-63-402-719-720-721-722-723-724 DEL FG. 13

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5696/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/06/2013, rilasciata il 31/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 63-402-720-723-724-889-891-892-893-895-897

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **6119/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/05/2016, rilasciata il 15/06/2016.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI N. 63-402-720-723-724-889-891-892-893-895-897 DEL FG. 13

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AGC - Ambiti agricoli di fondovalle e di conoide. Norme tecniche di attuazione ed indici: All'interno degli ambiti agricoli ordinari a prato o pascolo permanente sono ammesse esclusivamente le seguenti categorie di intervento di cui all'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 s.m.i.: a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro o risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia (nel rispetto della sagoma e delle volumetrie originarie) e) Nuova costruzione (solo connessa alla conduzione dei fondi agricoli) E' sempre ammessa la realizzazione di piccoli manufatti finalizzati esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla coltivazione, in legno o pietrame (se fuori terra) o muratura (se interrati o parzialmente interrati), in funzione di un corretto inserimento nel contesto. La loro SIp/Sc massima è pari a 9 mq e l'altezza lorda massima fuori terra è pari a 2,40 m. Nella realizzazione di detti fabbricati la distanza dai confini di proprietà DC deve essere pari a 5 m o, in alternativa, è ammessa la realizzazione sul confine. Dette distanze possono essere derogate previo accordo scritto tra le parti. Fatto salvo per quanto disposto da normative nazionali e regionali, per gli edifici la cui destinazione è relazionata agli usi agricoli (cfr. Destinazioni d'uso) e che non abbiano già usufruito di tale facoltà nel corso di vigenza del PRG, è concesso l'incremento massimo del 20% della SIp, nonché della Sc e della H massima esistente, computate secondo le disposizioni di cui alle presenti NTA. Con riferimento alla Disciplina di tutela paesaggistica delle presenti NTA è fatto salvo divieto di eliminare i segni e le tracce del paesaggio tradizionale, i quali, assolvono compiti di tutela, anche idraulica e idrogeologica, debbono mantenere la loro funzionalità ed integrità (es. muracche, mureture a secco, percorsi e sentieri, caselli etc.). I consorzi di bonifica e/o gli enti e le aziende che si occupano della loro gestione, devono garantire la pulizia dei fossi, e dei canali. compatibilmente con le norme vigenti in materia e con le condizioni e verifiche di rischio idraulico, è sempre possibile aprire nuovi fossi e canali per la bonifica agraria. Gli interventi sono assoggettati al parere preventivo e vincolante della Commissione del Paesaggio. Indici e parametri urbanistici: Bosco/prato pascolo permanente 0,01 mc/mq Altri terreni agricoli 0,03 mc/mq. Il titolo è riferito solamente al MAPPALI 63-402-889-892-895-723-724 - 720-891-893-897

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato è stato costruito a seguito di varie Concessioni Edilizie e Permessi di Costruire. La volumetria è stata costruita tutta e risulta regolare, mentre varie opere interne non sono mai state realizzate anche se richieste più volte con Permessi di Costruire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Non sono state eseguite le opere di cui al P.d.C. n. 6119 del 15/06/2016

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La planimetria catastale del Primo Piano Sottostrada S1 è difforme nella zona nord. Non è presente il muro divisorio, segnato in planimetria, che divide la stalla dal deposito attrezzi. La destinazione è tutta stalla. - La planimetria catastale del Piano Terra corrisponde alla situazione attuale con una piccola differenza all'estremità ovest del corridoio nella zona nord e nella zona sud la porta dei wc è posta sul lato est e non sul lato sud del disimpegno. - La planimetria catastale del piano secondo non corrisponde alla planimetria di cui al P.d.C. n. 5696 del 31/03/2015, in quanto non sono indicati i tavolati divisorii. Va presentata la variazione catastale per conseguire la conformità delle planimetrie catastali alla reale situazione dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e relative spese accessorie : €2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Non c'è piena corrispondenza fra i mappali pignorati ed i mappali catastali. La non corrispondenza catastale deriva da variazioni eseguite negli anni precedenti. Fg. 13 mappale 62 soppresso con Tipo Mappale Prot. SO0033290 del 09/05/2013 ed ha originato i mappali 895 e 896. Fg. 13 mappale 896 soppresso con Tipo Mappale Prot. SO0033290 del 09/05/2013 ed ha originato il mappale 897 ora unito al n. 720 sub 3. Fg. 13 mappale 719 soppresso con Tipo Mappale Prot. SO0033290 del 09/05/2013 ed ha originato i mappali 892, 893 ora unito al n. 720 sub 3, 894. Fg. 13 mappale 894 soppresso con Tipo Mappale Prot. SO0033290 del 09/05/2013. Fg. 13 mappale 721 soppresso con Tipo Mappale Prot. SO0033290 del 09/05/2013 ed ha originato il mappale 889. Fg. 13 mappale 722 soppresso con Tipo Mappale Prot. SO0033290 del 09/05/2013 ed ha originato il mappale 891 ora unito al n. 720 sub 3. Fg. 13 mappale 720 sub 1 soppresso con Ampliamento Prot. SO0041030 del 17/04/2015 ed ha originato il mappale 720 sub 3 unito ai mappali 891, 893, 897.

BENI IN TALAMONA VIA RONCAIOLA 61

STALLA, DEPOSITO MEZZI AGRICOLI, CANTINA (P.S1-S2)

DI CUI AL PUNTO A

Stalla, deposito mezzi agricoli, cantina (P.S1-S2) a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **546,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero fabbricato oggetto di perizia è posizionato nella zona est del paese in posizione elevata ed è lontano da altri fabbricati abitati. La porzione di fabbricato facente parte del corpo A è posta al piano secondo sottostrada S2 ed al piano primo sottostrada S1. Il piano secondo sottostrada S2 è adibito a cantina per i formaggi, ha pavimento di ghiaia, pareti della zona nord in calcestruzzo, pareti della zona sud in muratura di pietrame a secco, il soffitto è in lastre di cemento a vista. Il piano sottostrada S1 è diviso in due zone, una a nord adibita a stalla con 18+18 poste per bovini, una a sud adiacente alla stalla. La zona sud è divisa in due parti, ovest ed est. La parte ovest è adibita a vani ad uso cella

frigorifera, deposito degli alimenti con pareti rivestite di legno fino a soffitto, lavorazione delle carni e produzione di pasta fresca con pareti rivestite di piastrelle di gres fino a soffitto, lavorazione del latte con pareti rivestite di piastrelle di ceramica fino a 2,00 m, corridoio con pareti intonacate e tinteggiate, spogliatoio con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte pronte a ricevere il rivestimento di piastrelle in ceramica, wc con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte pronte a ricevere le piastrelle in ceramica. Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. La parte est è ancora al rustico, mancano intonaci, pavimenti, infissi ed impianti tecnologici.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 720 (891-893-897) sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.652,00 Euro, piano: T-S1-S2



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 120 - 140 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[103,11 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 14063-000039/15 registrata in data 10/09/2015

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 secondo sottostrada S2 - Cantina	62,00	x	20 %	=	12,40
Piano primo sottostrada S1 - Stalla/deposito mezzi agricoli	299,00	x	100 %	=	299,00
Piano primo sottostrada S1 - lavorazione latte e depositi vari	235,44	x	100 %	=	235,44
Totale:	596,44				546,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate di Sondrio

Descrizione: Stalla e deposito mezzi agricoli - Lavorazione e depositi vari

Indirizzo: Via Roncaiola 61

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 400,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Stalla e deposito mezzi agricoli - Lavorazione e depositi vari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare .it

Descrizione: Stalla e deposito mezzi agricoli - Lavorazione e depositi vari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 392,00 pari a 392,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima medio di €/mq 300,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 400,00, valore massimo €/mq 550,00, valore medio €/mq 475,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 392,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 433,40.

Il prezzo viene decurtato del 30% tenendo conto di lavori ancora da eseguire nella zona est che rendono la struttura attualmente non completata e tenendo conto che la zona nord adibita a stalla. Il prezzo stabilito ammonta a €/mq 303,38,00 arrotondato a **€/mq 300,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 546,84 x 300,00 = **164.052,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 164.052,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 164.052,00**

BENI IN TALAMONA VIA RONCAIOLA 61

SALA PRANZO, CUCINE, CAMERE, UFFICIO (P.T)

DI CUI AL PUNTO B

Sala pranzo, cucine, camere, ufficio (P.T) a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **551,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione di fabbricato facente parte del corpo B è posta al piano terra. La zona nord è adibita a cucina, disimpegno e cella frigorifera, ad uso del ristorante; depositi est nei quali non sono ancora state realizzate le camere, i wc, i balconi; deposito ovest nel quale non è ancora stato eseguito l'ampliamento della cucina per la produzione di pasta, il wc e lo spogliatoio. Queste zone sono pertanto ancora tutte al rustico. Mancano tutti i divisori (esclusi divisori della camera 9 e del

relativo wc), gli intonaci, i pavimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici. La cella frigorifera è del tipo a pannelli isolati ed è rivestita sulle pareti da muro in blocchi di laterizio tipo svizzero del 10 non completato sul lato ovest. La cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica con canalina per la raccolta delle acque disposta a rettangolo intorno al blocco fuochi e forno, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 3,00, il soffitto (copertura dell'immobile in tegoloni di cemento a vista) è tinteggiato di bianco.

La zona sud è adibita ad ufficio, vano scala, disimpegno, sala pranzo, zona con banco vendita e servizi igienici per i clienti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nel disimpegno, piastrelle simil cotto nell'ingresso e sala pranzo, piastrelle di pietra e ceramica disposte a disegno nella zona con banco vendita, piastrelle di ceramica nei servizi igienici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre i soffitti sono rivestiti con travi e tavole di legno maschiate. Nella sala pranzo, alcune parti di parete sono rivestite di pietra lavorata a secco ed a faccia a vista. Le porte interne sono di legno, gli infissi esterni sono di legno con vetro camera. I servizi igienici nell'angolo nord-est non sono in funzione perché mancano gli allacciamenti esterni e le porte interne.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 720 (891-893-897) sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 120 - 140 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Piano terra - Sala pranzo, cucine, camere, ufficio	546,68	x	100 %	=	546,68
Piano terra - balconi	18,84	x	25 %	=	4,71
Totale:	565,52				551,39



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate di Sondrio

Descrizione: Agriturismo - Vendita prodotti agricoli, sala pranzo, cucine, laboratori, camere, servizi igienici

Indirizzo: Via Roncaiola n. 61

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Agriturismo - Vendita prodotti agricoli, sala pranzo, cucine, laboratori, camere, servizi igienici

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Agriturismo - Vendita prodotti agricoli, sala pranzo, cucine, laboratori, camere, servizi igienici

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 848,00 pari a 848,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima di €mq 740,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €mq 850,00, valore massimo €mq 1150,00, valore medio €mq 1000,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €mq 848,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €mq 924,00.

Il prezzo viene decurtato del 20% tenendo conto di lavori ancora da eseguire e che rendono la struttura nella zona nord attualmente non completata. Il prezzo stabilito ammonta a €mq 743,00 arrotondato a **€mq 740,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	551,39	x	740,00	=	408.028,60
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 408.028,60
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 408.028,60
---	---------------------

BENI IN TALAMONA VIA RONCAIOLA 61

CAMERE (P. 1 E 2)

DI CUI AL PUNTO C

Camere (P. 1 e 2) a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **220,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione di fabbricato facente parte del corpo C è posta al piano primo e secondo.

Il piano primo è adibito a 5 camere con relativo servizio igienico e balcone sul lato sud. I pavimenti sono in parquet, tre pareti di ogni camera ed i soffitti sono rivestite in legno, la rimanente parete è intonaca e tinteggiata con colori forti. I servizi igienici hanno pavimento e rivestimenti fino a 2,00 m in piastrelle di ceramica, la porzione alta delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono di legno, gli infissi esterni sono di legno con vetro camera. Il balcone ha struttura

portante e ringhiere di legno.

Il piano secondo è adibito ad appartamento ad uso del gestore. Non è stato possibile accedere a questo piano per motivi famigliari. L'amministratore dell'Azienda, ha fornito alcune fotografie per rappresentare le finiture dell'appartamento. Le finiture sono del tipo tradizionale, tetto in legno, pavimenti in legno e in piastrelle di ceramica, rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica, altre pareti intonacate e tinteggiate. Non è stato possibile verificare la disposizione dei vani. L'amministratore dell'Azienda ha comunicato che la disposizione dei vani è leggermente diversa da quanto indicato sulla pianta allegata al P.d.C. n. 5696.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 720 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 524,00 Euro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 120 - 140 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[103,11 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 14063-000039/15 registrata in data 10/09/2015

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 primo - Camere	133,60	x	100 %	=	133,60
Piano primo - terrazzo/balcone	28,60	x	25 %	=	7,15
Piano secondo - Camere (mansarda H media = 2,40 m)	95,00	x	75 %	=	71,25
Piano secondo - zona < H 1,50	42,00	x	20 %	=	8,40
Totale:	299,20				220,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/06/2018*

Fonte di informazione: *Agenzia delle Entrate di Sondrio*

Descrizione: *Camere, servizi igienici, balcone*

Indirizzo: Via Roncaiola n. 61
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2018
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: Camere, servizi igienici, balcone
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare.it
 Descrizione: Camere, servizi igienici, balcone
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 848,00 pari a 848,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima di €/mq 920,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 850,00, valore massimo €/mq 1150,00, valore medio €/mq 1000,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 848,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 924,00 arrotondato ad **€/mq 920,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,40	x	920,00	=	202.768,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 202.768,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 202.768,00**

BENI IN TALAMONA VIA RONCAIOLA 61

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TALAMONA Via Roncaiola 61, della superficie commerciale di **5.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo D è caratterizzato dall'insieme di terreni circostanti i fabbricati e destinati all'attività agricola dell'azienda. Il terreno mappale 889 è destinato a stalla a cielo aperto, strada di accesso e spazi di manovra. Il terreno mappale 895 è destinato nella zona nord a spazi di manovra e nella zona sud a prato. Il terreno mappale 892 è destinato in parte a parcheggi ed in parte a prato. Il terreno mappale 63 è destinato a deposito attrezzi e fieno protetto da una tettoia precaria. I terreni mappali 402, 723, 724 sono destinati a prato per il pascolo dei bovini.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 119, reddito agrario 10,90 € reddito dominicale 11,89 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappale 711 (ora strada comunale, Via Tartano); mappale 712; mappale 889; mappale 708
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione effettiva è prato
- foglio 13 particella 724 (catasto terreni), superficie 111, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina su tutti i lati con il mappale 723
Il mappale è classificato "fabbricato diruto". Il fabbricato non è identificabile in loco e la superficie è per la maggior parte a prato, la parte sud è destinata a deposito letame
- foglio 13 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 760, reddito agrario 4,32 € reddito dominicale 4,71 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 6, 7, 8; mappale 11; mappale 402; mappale 895.
Il terreno è classificato "vigneto". la destinazione è prato e deposito mezzi agricoli e fieno
- foglio 13 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 800, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 4,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappale 63; mappale 11; mappale 65; mappale 895.
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è prato
- foglio 13 particella 889 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 938, reddito agrario 5,33 € reddito dominicale 5,81 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 708, 723, 712, 5; mappale 895; mappali 897, 720, 891, 892; mappale 705 (ora strada comunale, Via Roncaiola).
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è in parte stalla a cielo aperto ed in parte strada di accesso e spazi di manovra mezzi agricoli
- foglio 13 particella 892 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 1027, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 3,45 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 889, 891, 893, 720, 897; mappale 895, mappale 599; mappale 703 (ora strada comunale, Via Roncaiola).
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è in parte parcheggio ed in parte prato
- foglio 13 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 349, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 2,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Partendo da nord proseguendo in senso orario: mappali 5, 6; mappali 63, 402; mappale 65; mappali 892, 897, 889.
Il terreno è classificato "vigneto". La destinazione è in parte zona di manovra mezzi agricoli ed in parte prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 120 - 140 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Mappale 723	1.919,00	x	100 %	=	1.919,00
Mappale 724	111,00	x	100 %	=	111,00
Mappale 63	760,00	x	100 %	=	760,00
Mappale 402	800,00	x	100 %	=	800,00
Mappale 889	938,00	x	100 %	=	938,00
Mappale 892	1.027,00	x	100 %	=	1.027,00
Mappale 895	349,00	x	100 %	=	349,00
Totale:	5.904,00				5.904,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione con stima diretta degli immobili, vista la collocazione urbanistica e territoriale, vista la destinazione urbanistica, vista la posizione relativa al fabbricato ed esposizione, valutata la destinazione effettiva di alcune porzioni di terreno, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.904,00 x 12,00 = **70.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.848,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto netti degli aggiustamenti): **€ 70.848,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate Sondrio e Borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Stalla, deposito mezzi agricoli, cantina (P.S1-S2)	546,84	0,00	164.052,00	164.052,00
B	Sala pranzo, cucine, camere, ufficio (P.T)	551,39	0,00	408.028,60	408.028,60
C	Camere (P. 1 e 2)	220,40	0,00	202.768,00	202.768,00
D	terreno agricolo	5.904,00	0,00	70.848,00	70.848,00
				845.696,60 €	845.696,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 843.196,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 3.196,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 840.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a TALAMONA Via Valenti 76, della superficie commerciale di **119,93** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è posta al piano primo di un fabbricato di tre piani più il sottotetto ed è in aderenza ad altri fabbricati lungo il lato nord ed in parte lungo i lati sud ed ovest. L'appartamento ha due affacci principali, uno est ed uno sud ed è composto da cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico, corridoio, due camere, un balcone est ed un balcone ovest. L'accesso all'appartamento avviene tramite un passaggio comune al piano terra ed una scala, anch'essa comune che prosegue fino al sottotetto. I pavimenti delle camere e del soggiorno sono in legno, mentre corridoio, cucina e bagno hanno pavimenti in piastrelle di ceramica colori chiari. I pavimenti dei balconi sono finiti con calcestruzzo liscio. Le tinteggiature interne sono di colore bianco sul soffitto e sulle pareti. L'impianto di riscaldamento è indipendente ed è composto da caldaia a gas metano installata in cucina e corpi scaldanti in radiatori di ghisa. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'appartamento è asciutto, salubre e ben tenuto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 185 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.938,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.000,00
Data della valutazione:	18/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2018, con scadenza il 01/01/2022, registrato il 19/01/2018 a MORBEGNO ai nn. 123 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €1.200 canone annuo. L'importo annuo è di €1.200,00.

Nel contratto di affitto, al punto 5. CANONE è indicato erroneamente €100,00 quale canone di

locazione annuo.

L'affitto è limitato ad una camera, al bagno ad uso comune, ed al sottotetto.

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2009 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 69961/19494 di repertorio, registrata il 24/09/2009 a Morbegno ai nn. 441/1T, iscritta il 25/09/2009 a Sondrio ai nn. 10914/1560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 595.000.

Importo capitale: 350.000.

Durata ipoteca: 237 mesi (79 rate trimestrali posticipate)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione, con atto stipulato il 25/01/1976 a firma di Notaio Alfonso Greco ai nn. 56930/19041 di repertorio, registrato il 13/02/1976 a MORBEGNO ai nn. 119 vol. 2, trascritto il 20/02/1976 a SONDRIO ai nn. 1468/1271, in forza di Atto di donazione.

La proprietà consiste nella quota di 1/2 dell'appartamento al piano primo fg. 12 n. 185 sub 3 e 1/4 del sottotetto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione, con atto stipulato il 25/01/1976 a firma di Notaio Alfonso Greco ai nn. 56830/19041 di repertorio, registrato il 13/02/1976 a

MORBEGNO ai nn. 119 vol. 2, trascritto il 20/02/1976 a SONDRIO ai nn. 1468/1271, in forza di Atto di donazione.

La proprietà consiste nella quota di 1/2 dell'appartamento al piano primo fg. 12 n. 185 sub 3 e 1/4 del sottotetto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Richiesta di accesso agli atti via e-mail in data 26/11/2018 prot. 8816 del 05/11/2018. Accesso agli atti eseguito in data 6/12/2018. Non sono state trovate pratiche edilizie che riguardano la parte di fabbricato interessata dalla stima. Le pratiche visionate e relative all'immobile fg. 12 n. 185, riguardano le porzioni di fabbricato di altra proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 1 del 30/06/2014, l'immobile ricade in zona NFA - Ambiti residenziali storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici; indice di zona 0,37 (max 0,45) mq/mq. Riferimento Norme Tecniche di Attuazione RN.01 - art. 35 e art. 91

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata trovata nessuna pratica edilizia riferita all'immobile fg. 12 n. 185 sub 3. Dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (e-mail del 07/12/2018 14:36), si evince che l'unità immobiliare è stata registrata in data 01/06/1962 con l'utilizzo del Mod. 5 per l'attribuzione della Categoria. Vista la data dell'accatastamento si deduce che il fabbricato è anti '67.

In fase di sopralluogo, considerata l'età del fabbricato, si è desunto che sono state eseguite, in tempi recenti, opere di manutenzione ordinaria in particolare riguardanti l'intero bagno, i pavimenti e la sostituzione degli infissi esterni, mentre le tapparelle e le porte interne sono rimaste quelle originarie degli anni '50/'60.

Le opere eseguite attualmente rientrano nelle Attività di edilizia libera di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 art. 3, comma 1, lettera a) e art. 6, comma 1, lettera a).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e relative spese accessorie : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

In data 26/11/2018 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sondrio, copia della planimetria catastale che identifica il mappale 185 sub 3 del fg. 12. Detta planimetria non risulta presente in banca dati. In data 29/11/2018 è stata presentata istanza per rasterizzare la vecchia planimetria per averla disponibile in banca dati. In data 07/12/2018 l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio nella persona di un incaricato, ha comunicato che negli archivi è presente solamente il Mod. 5 del 01/06/1962 (modello con il quale si accertava il classamento). Andrebbe presentata la pratica DOCFA con causale "planimetria mancante" allegando la dichiarazione rilasciata dall'Ufficio che attesta la non reperibilità della planimetria. Tale dichiarazione permetterà di richiedere l'esenzione del pagamento dei tributi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TALAMONA VIA VALENTI 76

DI CUI AL PUNTO A

a TALAMONA Via Valenti 76, della superficie commerciale di **119,93** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è posta al piano primo di un fabbricato di tre piani più il sottotetto ed è in aderenza ad altri fabbricati lungo il lato nord ed in parte lungo i lati sud ed ovest. L'appartamento ha due affacci principali, uno est ed uno sud ed è composto da cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico, corridoio, due camere, un balcone est ed un balcone ovest. L'accesso all'appartamento avviene tramite un passaggio comune al piano terra ed una scala, anch'essa comune che prosegue fino al sottotetto. I pavimenti delle camere e del soggiorno sono in legno, mentre corridoio, cucina e bagno hanno pavimenti in piastrelle di ceramica colori chiari. I pavimenti dei balconi sono finiti con calcestruzzo liscio. Le tinteggiature interne sono di colore bianco sul soffitto e sulle pareti. L'impianto di riscaldamento è indipendente ed è composto da caldaia a gas metano installata in cucina e corpi scaldanti in radiatori di ghisa. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'appartamento è asciutto, salubre e ben tenuto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 185 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano

in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbengo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 km



aeroporto distante 120 - 140 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



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
Appartamento	104,26	x	100 %	=	104,26
Balcone	12,50	x	25 %	=	3,13
Soffitta	52,13	x	20 %	=	10,43
Vano scala	14,11	x	15 %	=	2,12
Totale:	183,00				119,93



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Via Valenti n. 76

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 805,00 pari a 805,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima di €/mq 850,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 800,00, valore massimo €/mq 1000,00, valore medio €/mq 900,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 805,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 852,50 arrotondato ad **€/mq 850,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,93 x 850,00 = **101.938,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.938,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.938,38**

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		119,93	0,00	101.938,38	101.938,38
				101.938,38 €	101.938,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.938,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 938,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.000,00

data 18/01/2019

il tecnico incaricato
GIACOMO TARTERO