



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:
ESECUTATA

GIUDICE:
DOTT.SSA VALENTINA RATTAZZO

CUSTODE:
ISTITUTO di VENDITE GIUDIZIARIE - SONDRIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

CF:NGRLSN71P181829F
con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24
telefono: 0342513201
fax: 0342513201
email: negrini.alessandro@libero.it
PEC: alessandro.negrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'edificio necessita di una totale ristrutturazione.

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

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

Identificazione catastale:

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

mapp. 48 e mapp. 47.

B

rustico a TEGLIO, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

C

rustico a TEGLIO, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di 184,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

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

Le porzioni oggetto di stima sono le seguenti:

- piano terra: un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezze utili variabili da m. 2,00 a m. 2,50 e un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezza utile variabile da m. 2,00 a m. 2,70;
- piano primo: un locale ripostiglio con altezze utili variabili da m. 4,30 a m. 7,00, un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2,60 e un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2,30 (nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un terrazzo che però risulta crollato);
- piano secondo: due ripostigli (nella planimetria catastale sono indicate altezze utili di m. 2,30 per il ripostiglio ad ovest e di m. 2,00; tali altezze non sono attualmente rilevabili in quanto il tetto a copertura di tali ripostigli è crollato).

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

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

manutenzione.

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

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

Identificazione catastale:

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

D

Terreno (destinazione urbanistica "Aree per servizi in progetto") a **TEGLIO**, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **130,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno di forma rettangolare, sito in fregio a Via Milano, zona centrale del Comune di Teglio (SO).

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree per servizi in progetto - A9".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 130.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 58 (catasto terreni)**, qualita/classe seminativo 2, superficie 130, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze dell'intero mappale 58 di Foglio 48, da nord in senso orario: strada, mapp. 66, mapp. 63 e mapp. 57.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

Data della valutazione:

22/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 11/05/2022 il sottoscritto perito stimatore ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili costituenti il Lotto n. 1 della presente perizia, alla presenza del Custode, **CUSTODE** (Istituto di Vendite Giudiziarie di Sondrio); i beni immobili risultano in stato di abbandono e all'interno degli stessi sono ubicati vari beni mobili abbandonati (vedasi documentazione fotografica - Allegato n. 24 della presente perizia).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022, risulta registrato un contratto di locazione, avente ad oggetto il bene immobile sito in Comune di Teglio (SO), censito al catasto dei fabbricati con il Foglio 48 mappale 50:

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 29/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio n. 5778 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 10780/13278**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro **ESECUTATA**, derivante da "verbale di pignoramento immobili".

La formalità grava su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CHESA SOLIVA S.R.L. con sede Milano (dal 25/11/2005)

per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di "atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, con trasferimento sede sociale" stipulato il 25/11/2005 a rogito Dott.ssa Milvio Maria Beatrice, Notaio in Sondrio, nn. 12573/3526 di repertorio, registrato il 12/12/2005 a Sondrio al n. 1075 Volume 1, trascritto il 23/05/2006 a Sondrio ai nn. 5682-5683/7226-7227.

Con tale atto la società **SOGGETTO 1** con sede in Teglio (SO), ha cambiato denominazione in **ESECUTATA** con sede in Teglio (SO); con lo stesso atto è stata poi trasferita a Milano la sede sociale.

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

- catasto fabbricati, Foglio 28 mappale 50, cat. B/1 (bene immobile inserito nel Lotto n. 1 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 145, terreno di are 25.90 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 193, terreno di are 17.30 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia).

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

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

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

- **SOGGETTO 2** : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987).

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

- **SOGGETTO 2** : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 23/07/1975).

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

catasto terreni:

- **SOGGETTO 4** : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 23/07/1975).

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

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOGGETTO 1 con sede in Teglio (fino al 25/11/2005)
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/09/1949 a rogito Dott. Lavizzari Giuseppe, Notaio in Sondrio, n. 23724/17093 di repertorio, registrato il 16/09/1949 a Sondrio al n. 294 Vol. 183, trascritto il 24/09/1949 a Sondrio ai nn. 3621-3622/3694.

Il titolo è riferito al solo terreno in Comune di Teglio, distinto al catasto terreni al Foglio 48 mappale 58.

Con l'atto di compravendita in data 25/11/2005, sopra menzionato, la **SOGGETTO 3** ha acquistato dai signori **SOGGETTO 5** e **SOGGETTO 6** (proprietari) e dalla signora **SOGGETTO 7** (usufruttuaria in parte), la piena proprietà del terreno sito in Comune di Teglio, Mappa Teglio (Cessato Catasto), distinto col mappale n. 711/b di are 1.20.

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

Si precisa che il mappale 58 di Foglio 48 è stato intestato catastalmente a **SOGGETTO 2**, proprietà 1000/1000, sin dall'impianto meccanografico del 23/07/1975 e fino al 25/11/2005.

SOGGETTO 1 con sede in Teglio (fino al 25/11/2005)
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza dei seguenti atti:

- atto stipulato il 29/12/1939 a rogito Dott. Lavizzari Giuseppe, Notaio in Sondrio, n. 12195/10041 di repertorio, registrato il 16/01/1940 a Sondrio al n. 570 Vol. 165, trascritto il 28/03/1940 a Sondrio ai nn. 1089/1237; con tale atto la signora **SOGGETTO 8** ha apportato alla **SOGGETTO 2**, la piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Teglio e distinti alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), Catasto Urbano con il n. 640 e n. 641 sub. 1 (graffati), con il n. 641 sub. 2 e con il n. 641 sub. 3; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, i mappali nn. 640 e 641 del Cessato Catasto risultano corrispondere graficamente all'attuale "sedime del fabbricato mappale 50 di Foglio 48";

- atto stipulato il 29/12/1940 a rogito Dott. Morelli n. 6758 di repertorio, registrato il 15/01/1941 a Sondrio al n. 515 Vol. 166, trascritto il 29/05/1941 a Sondrio ai nn. 1882/2113; con tale atto il signor **SOGGETTO 9** ha venduto alla **SOGGETTO 2**, la piena proprietà del terreno sito in Comune di Teglio e distinto alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), con il n. 643/a di are 0.30; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, il mappale nn. 643/a del Cessato Catasto risulta corrispondere graficamente all'attuale "porzione nord-ovest della corte di pertinenza del fabbricato mappale 50 di Foglio 48";

- atto stipulato il 22/07/1951 a rogito Dott. Schiantarelli Battista, Notaio in Teglio, n. 858/433 di repertorio, registrato il 10/08/1951 a Sondrio al n. 92, trascritto il 21/08/1951 a Sondrio ai nn. 3295/3412; con tale atto i signori **SOGGETTO 10** e **SOGGETTO 11** hanno venduto alla **SOGGETTO 1** con sede in Teglio, la piena proprietà del terreno sito in Comune di Teglio e distinto alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), con

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

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

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

NON SONO INVECE STATI TROVATI TITOLI DI ACQUISTO PER ATTI TRA VIVI, A FAVORE DELLA SOCIETA' SOGGETTO 1 CON SEDE IN TEGLIO (ANCHE NELLE VARIE DENOMINAZIONI PRECEDENTI) RELATIVAMENTE ALLA "PORZIONE SUD DELLA CORTE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI TEGLIO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 48 MAPPALE 50".

Si precisa che il mappale 50 di Foglio 48 è stato intestato catastalmente a SOGGETTO 2, proprietà 1000/1000, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 25/11/2005.

SOGGETTO 1 con sede in Teglio (fino al 25/11/2005)
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto stipulato il 29/12/1940 a rogito Dott. Morelli n. 6758 di repertorio, registrato il 15/01/1941 a Sondrio al n. 515 Vol. 166, trascritto il 29/05/1941 a Sondrio ai nn. 1882/2113; con tale atto il signor Lanzarotti Giovanni fu Antonio ha venduto alla SOGGETTO 2, la piena proprietà del bene immobile sito in Comune di Teglio e distinto alla Mappa Teglio (Cessato Catasto), con il n. 646 di are 1.10, costituito da due stalle a pian terreno, cucina, fienile al primo piano e tre camerette con annesso andito; dalla sovrapposizione della mappa del Cessato Catasto con la mappa catastale attuale, il mappale n. 646 del Cessato Catasto risulta corrispondere graficamente, anche se non esattamente, all'attuale "porzione di fabbricato, subalterno 1 del mappale 48 di Foglio 48".

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

Si precisa che il subalterno 1 del mappale 48 di Foglio 48 è stato intestato catastalmente (catasto terreni) a SOGGETTO 2, proprietà 1000/1000, sin dall'impianto meccanografico del 23/07/1975 e fino al 25/11/2005.

SOGGETTO 1 con sede in Teglio (fino al 25/11/2005)
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

NON SONO STATI TROVATI TITOLI DI ACQUISTO PER ATTI TRA VIVI, A FAVORE DELLA SOCIETA' SOGGETTO 1 CON SEDE IN TEGLIO (ANCHE NELLE VARIE DENOMINAZIONI PRECEDENTI) RELATIVAMENTE ALLE "PORZIONI DI FABBRICATO SITE IN COMUNE DI TEGLIO, CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 48 MAPPALE 47 SUBALTERNO 3".

Si precisa che il subalterno 3 del mappale 47 di Foglio 48 NON E' MAI STATO INTESTATO CATASTALMENTE (CATASTO TERRENI) alla SOGGETTO 2; dalla lettura della visura catastale storica (catasto terreni) l'immobile è stato intestato al signor SOGGETTO 4, sin dall'impianto meccanografico del 23/07/1975 e fino al 25/11/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

- Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838;
- Richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

- **Foglio 48 mappali 47 e 48:** "Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità" per il 100% della superficie;
- **Foglio 48 mappale 50:** "Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità" per il 69,11% della superficie e "A9 - Aree per servizi in progetto" per il 30,89% della superficie;
- **Foglio 48 mappale 58:** "A9 - Aree per servizi in progetto" per il 100% della superficie.

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

EX CASA DI RIPOSO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'edificio necessita di una totale ristrutturazione.

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

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

Identificazione catastale:

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

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

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

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

- Ripostiglio al piano terra = mq. 43,00

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

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

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

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

Le porzioni oggetto di stima sono le seguenti:

- piano terra: un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezze utili variabili da m. 2,00 a m. 2,50 e un locale ripostiglio con soffitto a volta e altezza utile variabile da m. 2,00 a m. 2,70;
- piano primo: un locale ripostiglio con altezze utili variabili da m. 4,30 a m. 7,00, un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2,60 e un locale ripostiglio con altezza utile di m. 2,30 (nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un terrazzo che però risulta crollato);
- piano secondo: due ripostigli (nella planimetria catastale sono indicate altezze utili di m. 2,30 per il

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

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

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

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

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

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Totale:	288,00	184,20
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.630,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.630,00

BENI IN TEGLIO VIA SALITA SAN SILVESTRO / VIA MILANO

TERRENO - DESTINAZ. "AREE PER SERVIZI IN PROGETTO"

DI CUI AL PUNTO D

Terreno (destinazione urbanistica "Aree per servizi in progetto") a **TEGLIO**, Via Salita San Silvestro / Via Milano, della superficie commerciale di **130,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno di forma rettangolare, sito in fregio a Via Milano, zona centrale del Comune di Teglio (SO).

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree per servizi in progetto - A9".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 130.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 58 (catasto terreni)**, qualità/classe seminativo 2, superficie 130, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze dell'intero mappale 58 di Foglio 48, da nord in senso orario: strada, mapp. 66, mapp. 63 e mapp. 57.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Fg. 48 mapp. 58	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 30,00 = 3.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;

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

Listini O.M.I.

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

- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 850 - valore massimo €/mq. 1.050;
- Abitazioni di tipo economico, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.050 - valore massimo €/mq. 1.300;
- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.100 - valore massimo €/mq. 1.500;
- Abitazioni civili, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.500 - valore massimo €/mq. 1.650;
- Negozi, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.000 - valore massimo €/mq. 1.300;
- Negozi, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.300 - valore massimo €/mq. 1.600;
- Uffici, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.000 - valore massimo €/mq. 1.200;
- Uffici, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.300 - valore massimo €/mq. 1.600;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 450 - valore massimo €/mq. 600;
- Magazzini, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 750;
- Laboratori, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 700.

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

- 1) Estratto della carta tecnica regionale - Regione Lombardia (Lotto n. 1);
 - 5) Estratto di mappa del catasto terreni e relativa tavola con sovrapposizione della mappa con ortofoto (Lotto n. 1);
 - 9) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati (Lotto n. 1);
 - 12) Visure storiche per immobili del catasto terreni (Lotto n. 1);
 - 16) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati (Lotto n. 1);
 - 19) Planimetrie del catasto fabbricati (Lotto n. 1);
 - 21) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Teglio, rilasciato il 13/07/2022 prot. 8860;
 - 22) Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838, in risposta a richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022);
 - 23) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, con allegata interrogazione e copia di contratto di locazione, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022;
 - 24) Documentazione fotografica (Lotto n. 1).
- Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima sono:
- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
 - La Provincia di Sondrio (quotidiano);
 - La Provincia di Sondrio (settimanale);
 - Centro Valle (settimanale).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ex Casa di Riposo	1.050,00	0,00	367.500,00	367.500,00
B	rustico	79,00	0,00	7.900,00	7.900,00
C	rustico	184,20	0,00	27.630,00	27.630,00
D	terreno - destinaz. "Aree per servizi in progetto"	130,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				406.930,00 €	406.930,00 €

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

rustico a TEGLIO, Località Cà Branchi, della superficie commerciale di **37,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA**)

Trattasi di un ripostiglio al piano primo e di un ripostiglio al piano secondo, inseriti in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Comune di Teglio (SO), Località Casa Branchi.

Il ripostiglio al piano primo, oggetto di stima, è composto dalla porzione ovest di un più ampio ripostiglio con altezza utile variabile da m. 6,90 a m. 7,65; la porzione est del ripostiglio è identificata dai subalterni 2-5-7 non oggetto della presente perizia (tra il sub. 4 oggetto di stima e i sub. 2-5-7 non oggetto di stima, non esiste alcun tavolato divisorio che delimita le proprietà).

Il ripostiglio al piano secondo è composto da un unico locale con altezze utili variabili da m. 3,20 a m. 4,35.

L'accesso al ripostiglio ubicato al piano primo avviene da andito coperto comune (B.C.N.C. Fg. 50 n. 333 sub. 8), mentre l'accesso al ripostiglio ubicato al piano secondo avviene direttamente dal ripostiglio al piano primo (servendosi di scale mobili a pioli); nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un accesso, da nord, da altro fabbricato non oggetto di stima (Fg. 50 n. 330) ma il sottoscritto perito non è a conoscenza di diritti di passo esistenti a favore del ripostiglio oggetto di stima.

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

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

- Ripostiglio al piano primo = mq. 27,00
- Ripostiglio al piano secondo = mq. 15,00

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 333 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 15,54 Euro, indirizzo catastale: Via Branchi n. snc, piano: 1-2, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 44.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 50 mappale 333 sub. 4 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 50 mappale 333 (ente urbano di are 0.83).
- Coerenze dell'intero mappale 333 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 330, mapp. 334, mapp. 335 e strada.

B

rustico a TEGLIO, Località Cà Branchi, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA**)

Trattasi di un ripostiglio al piano terra, inserito in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Comune di Teglio (SO), Località Casa Branchi.

Il ripostiglio al piano terra, oggetto di stima, è composto da un unico locale, con soffitto a volta, con altezze utili variabili da m. 2,00 a m. 2,80; l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica.

L'immobile è privo di impianti e di finiture ed è in pessime condizioni di manutenzione.

La superficie lorda del ripostiglio, comprensiva delle superfici occupate dai muri perimetrali e dal 50% delle superfici occupate dai muri a confine con altre unità immobiliari, è di mq. 12,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 337 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 9,22 Euro, indirizzo catastale: Via Branchi n. snc, piano: T, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 25.
- Il fabbricato, dove è inserita la porzione oggetto di stima (Foglio 50 mappale 337 sub. 2 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 50 mappale 337 (ente urbano di are 3.40).
- Coerenze dell'intero mappale 337 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 988, mapp. 343, mapp. 847, mapp. 987, mapp. 338 e strada.

C

rustico a TEGLIO, Località Cà Branchi, della superficie commerciale di **86,51 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di due ripostigli al piano primo e di un ripostiglio al piano secondo, inseriti in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Comune di Teglio (SO), Località Casa Branchi.

I ripostigli al piano primo sono collegati tra loro; il primo ripostiglio, accessibile direttamente dalla strada pubblica, ha altezza utile di m. 2,40; il secondo ripostiglio, accessibile dal primo ripostiglio, ha soffitto a volta e altezze utili variabili da m. 1,80 a m. 2,40; il sottoscritto perito non è potuto accedere ai ripostigli al piano primo in quanto la zona d'ingresso è pericolosa a causa di presenza di crolli di muratura.

Il ripostiglio al piano secondo è composto da un unico locale con altezze utili variabili da m. 3,80 a m. 5,20, oltre a piccolo terrazzo/ballatoio ubicato in prossimità della porta di accesso; l'accesso al ripostiglio al piano secondo avviene utilizzando un passaggio sopraelevato che attraversa la strada pubblica.

Tutte le porzioni oggetto di stima sono prive di impianti e di finiture e sono in pessime condizioni di manutenzione (come già sopra evidenziato, sono presenti dei crolli di muratura in prossimità dell'accesso ai ripostigli al piano primo).

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

- Ripostigli al piano primo = mq. 48,00
- Ripostiglio al piano secondo = mq. 38,00

La porzione di terrazzo al piano secondo ha una superficie di mq. 1,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 353 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 31,07 Euro, indirizzo catastale: Via Branchi n. snc, piano: 1-2, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 88.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 50 mappale 353 sub. 4 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 50 mappale 353 (ente urbano

di are 1.00).

- Coerenze dell'intero mappale 353 di Foglio 50, da nord in senso orario: strada, mapp. 356, mapp. 358, mapp. 355, mapp. 354 e mapp. 352.

D

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **71,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno incolto di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia su del centro abitato, ubicato a valle (a sud) della Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 71.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 96 (catasto terreni)**, qualita/classe seminativo 4, superficie 71, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 96 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 93, valgello, mapp. 104, mapp. 103 e mapp. 95.

E

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **380,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno incolto di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia su del centro abitato, ubicato in fregio della Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda, a monte (a nord) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie complessiva del terreno, riportata nelle visure catastali e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 380 (mq. 368 relativi al mapp. 878 e mq. 12 relativi al mapp. 879).

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 878 (catasto terreni)**, qualita/classe incolt. prod. 2, superficie 368, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a _____ sede in Milano, derivante da Frazionamento del 21/12/1993 in atti dal 21/12/1993 (n. 5895.1/1993).
- Coerenze del mappale 878 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 828, mapp. 57, mapp. 829, mapp. 59, mapp. 62, mapp. 880, mapp. 879 e mapp. 56.
- **foglio 50 particella 879 (catasto terreni)**, qualita/classe incolt. prod. 2, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a **ESECUTATA** derivante da Frazionamento del 21/12/1993 in atti dal 21/12/1993 (n. 5895.1/1993).
- Coerenze del mappale 879 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 878, mapp. 881, strada e mapp. 56.

F

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **23,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno incolto di forma triangolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia sud del centro abitato, ubicato in fregio alla Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda, a valle (a est) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti agricoli di valore

paesaggistico ambientale ed ecologico".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 23.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe incolt. ster., superficie 23, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 347 di Foglio 51, da nord in senso orario: strada, mapp. 348 e mapp. 341.

G

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **17,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno incolto di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia sud del centro abitato, ubicato in fregio alla Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda, a monte (ad ovest) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 17.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 647 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 17, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento del 11/01/1994 in atti dal 11/01/1994 (n. 5896.11/1994).
- Coerenze del mappale 647 di Foglio 51, da nord in senso orario: mapp. 645, strada, mapp. 649 e mapp. 646.

H

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **110,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno coltivato a "bosco" di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), e ubicato sulla sponda retica della valle a nord della Frazione Tresenda.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 110.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 110, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 2 di Foglio 78, da nord in senso orario: valgello, mapp. 375, mapp. 3 e mapp. 28.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	737,01 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:	€. 15.063,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	22/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 11/05/2022 il sottoscritto perito stimatore ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili costituenti il Lotto n. 2 della presente perizia, alla presenza del Custode **CUSTODE** (Istituto di Vendite Giudiziarie di Sondrio); **i beni immobili risultano liberi.**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022), **non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto i beni immobili costituenti il Lotto n. 2 della presente perizia.**

Nell'allegato n. 23 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, sopra descritta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 29/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio n. 5778 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 10780/13278**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro **ESECUTATA**, derivante da "verbale di pignoramento immobili".
La formalità grava su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Relativamente ai beni immobili in Comune di Teglio, oggetto della presente perizia (Lotto n. 2), non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ESECUTATA con sede Milano (dal 25/11/2005)

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di "atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, con trasferimento sede sociale" stipulato il 25/11/2005 a rogito Dott.ssa Milvio Maria Beatrice, Notaio in Sondrio, nn. 12573/3526 di repertorio, registrato il 12/12/2005 a Sondrio al n. 1075 Volume 1, trascritto il 23/05/2006 a Sondrio ai nn. 5682-5683/7226-7227.

Con tale atto la società **SOGGETTO 1** con sede in Teglio (SO), ha cambiato denominazione in **ESECUTATA** con sede in Teglio (SO); con lo stesso atto è stata poi trasferita a Milano la sede sociale.

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

- catasto fabbricati, Foglio 28 mappale 50, cat. B/1 (bene immobile inserito nel Lotto n. 1 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 145, terreno di are 25.90 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 193, terreno di are 17.30 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia).

Tutti i beni immobili (fabbricati e terreni) siti in Comune di Teglio e costituenti il Lotto n. 2 della presente perizia, sono intestati catastalmente a **ESECUTATA** con sede in Milano, a seguito delle seguenti volture catastali (catasto dei terreni):

- Voltura n. 8723.1/2006, pratica n. SO0084546 in atti dal 23/10/2006 in forza dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 25/11/2005 sopra richiamato, relativa ai beni immobili in Comune di Teglio, distinti al catasto terreni con il Foglio 50 mappali 96-878-879 e con il Foglio 51 mappali 347-647;
- Voltura n. 9476.1/2006, pratica n. SO0094374 in atti dal 15/11/2006 in forza dell'atto di trasformazione di società in data 25/11/2005 sopra richiamato, relativa ai beni immobili in Comune di Teglio, distinti al catasto terreni con il Foglio 50 mappale 333 sub. 4, mappale 337 sub. 2, mappale 353 sub. 4 e con il Foglio 78 mappale 2.

I beni immobili Foglio 50 mappali 96-878-879 e Foglio 51 mappali 347-647, erano in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestati al catasto terreni:

- **SOGGETTO 2** : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 23/07/1975).

I beni immobili Foglio 50 mappale 333 sub. 4, mappale 337 sub. 2, mappale 353 sub. 4 e Foglio 78 mappale 2, erano in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestati al catasto terreni:

- **SOGGETTO 3** : proprietà 1000/1000 (dato derivante da Testamento)

olografo del 23/09/1979).

Il bene immobile Foglio 50 mapp. 333 sub. 4 è stato censito al catasto fabbricati a seguito di accatastamento del 15/11/2010 Pratica n. SO0184058 in atti dal 15/11/2010 (n. 3685.1/2010).

Il bene immobile Foglio 50 mapp. 337 sub. 2 è stato censito al catasto fabbricati a seguito di accatastamento del 29/11/2010 Pratica n. SO0197014 in atti dal 29/11/2010 (n. 3969.1/2010).

Il bene immobile Foglio 50 mapp. 353 sub. 4 è stato censito al catasto fabbricati a seguito di accatastamento del 15/11/2010 Pratica n. SO0184041 in atti dal 15/11/2010 (n. 3683.1/2010).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOGGETTO 1

con sede in Teglio

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (fino al 25/11/2005).

Il titolo è riferito solamente a Terreno in Teglio Foglio 78 mapp. 2 e fabbricati in Teglio Foglio 50 mapp. 353 sub. 4, mapp. 333 sub. 4 e mapp. 337 sub. 2.

Alla **SOGGETTO 1** con sede in Teglio, la piena proprietà del terreno in Teglio Foglio 78 mapp. 2 e dei fabbricati in Teglio Foglio 50 mapp. 353 sub. 4, mapp. 333 sub. 4 e mapp. 337 sub. 2, proviene per successione in morte della **SOGGETTO 13**

e deceduta il 23.09.1979, devoluta per testamento olografo del 12.11.1979 rep. 72896/12693, ricevuto dal Dott. Leone Amedeo, Notaio in Sondrio, ivi registrato il 15.11.1979 al n. 294, trascritto a Sondrio il 08.09.1980 ai nn. 6541/7436. **NON SONO STATI TROVATI ATTI TRA VIVI ANTECEDENTI ALLA SUCCESSIONE SOPRA MENZIONATA.**

INOLTRE NON E' STATO TROVATO ALCUN TITOLO DI PROVENIENZA A FAVORE DELLA SOCIETA' **SOGGETTO 1 PER GLI IMMOBILI IN TEGLIO, FOGLIO 50 MAPPALI 96-878-879 E FOGLIO 51 MAPPALI 347-647.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

- Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838;
- Richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al **PGT - piano di governo del territorio vigente**, in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 30 marzo 2021, pubblicata sul BURL n. 20 del 19 maggio 2021 (approvazione variante n. 3 di rettifica al P.G.T.), **i beni immobili costituenti i Lotto n. 2 ricadono nelle seguenti zone:**

- **Foglio 50 mappali 96, 878 e 879: "Aree agricole di fondovalle e di versante"** per il **100% della superficie;**
- **Foglio 50 mappale 333: "Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità"** per il **99,02% della superficie** e **"Aree agricole di fondovalle e di versante"** per il **0,98% della superficie;**
- **Foglio 50 mappale 337: "Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità"** per il **100% della superficie;**

- **Foglio 50 mappale 353**: "Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità" per il 97,68% della superficie e "Area stradale o fluviale" per il 2,32% della superficie;
- **Foglio 51 mappale 347**: "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" per il 100% della superficie;
- **Foglio 51 mappale 647**: "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 83,39% della superficie e "Area stradale o fluviale" per il 16,61% della superficie;
- **Foglio 78 mappale 2**: "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 11,03% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e di versante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 88,97% della superficie.

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a TEGLIO, Località Cà Branchi, della superficie commerciale di **37,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA**)

Trattasi di un ripostiglio al piano primo e di un ripostiglio al piano secondo, inseriti in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Comune di Teglio (SO), Località Casa Branchi.

Il ripostiglio al piano primo, oggetto di stima, è composto dalla porzione ovest di un più ampio ripostiglio con altezza utile variabile da m. 6,90 a m. 7,65; la porzione est del ripostiglio è identificata dai subalterni 2-5-7 non oggetto della presente perizia (tra il sub. 4 oggetto di stima e i sub. 2-5-7 non oggetto di stima, non esiste alcun tavolato divisorio che delimita le proprietà).

Il ripostiglio al piano secondo è composto da un unico locale con altezze utili variabili da m. 3,20 a m. 4,35.

L'accesso al ripostiglio ubicato al piano primo avviene da andito coperto comune (B.C.N.C. Fg. 50 n. 333 sub. 8), mentre l'accesso al ripostiglio ubicato al piano secondo avviene direttamente dal ripostiglio al piano primo (servendosi di scale mobili a pioli); nella planimetria catastale è rappresentato graficamente un accesso, da nord, da altro fabbricato non oggetto di stima (Fg. 50 n. 330) ma il sottoscritto perito non è a conoscenza di diritti di passo esistenti a favore del ripostiglio oggetto di stima.

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

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

- Ripostiglio al piano primo = mq. 27,00
- Ripostiglio al piano secondo = mq. 15,00

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 333 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 15,54 Euro, indirizzo catastale: Via Branchi n. snc, piano: 1-2, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 44.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 50 mappale 333 sub. 4 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 50 mappale 333 (ente urbano di are 0.83).
- Coerenze dell'intero mappale 333 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 330, mapp. 334, mapp. 335 e strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano primo	27,00	x	100 %	=	27,00
Ripostiglio al piano secondo	15,00	x	70 %	=	10,50
Totale:	42,00				37,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,50 x 120,00 = 4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.500,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a TEGLIO, Località Cà Branchi, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di un ripostiglio al piano terra, inserito in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Comune di Teglio (SO), Località Casa Branchi.

Il ripostiglio al piano terra, oggetto di stima, è composto da un unico locale, con soffitto a volta, con altezze utili variabili da m. 2,00 a m. 2,80; l'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica.

L'immobile è privo di impianti e di finiture ed è in pessime condizioni di manutenzione.

La superficie lorda del ripostiglio, comprensiva delle superfici occupate dai muri perimetrali e dal 50% delle superfici occupate dai muri a confine con altre unità immobiliari, è di mq. 12,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 337 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 9,22 Euro, indirizzo catastale: Via Branchi n. snc, piano: T, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 25.
- Il fabbricato, dove è inserita la porzione oggetto di stima (Foglio 50 mappale 337 sub. 2 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 50 mappale 337 (ente urbano di are 3.40).
- Coerenze dell'intero mappale 337 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 988, mapp. 343, mapp. 847, mapp. 987, mapp. 338 e strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano terra	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/05/2022.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 100,00 = 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.200,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a TEGLIO, Località Cà Branchi, della superficie commerciale di 86,51 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di due ripostigli al piano primo e di un ripostiglio al piano secondo, inseriti in fabbricato di antica costruzione e in pessime condizioni di manutenzione sito in Comune di Teglio (SO), Località Casa Branchi.

I ripostigli al piano primo sono collegati tra loro; il primo ripostiglio, accessibile direttamente dalla strada pubblica, ha altezza utile di m. 2,40; il secondo ripostiglio, accessibile dal primo ripostiglio, ha soffitto a volta e altezze utili variabili da m. 1,80 a m. 2,40; il sottoscritto perito non è potuto accedere ai ripostigli al piano primo in quanto la zona d'ingresso è pericolosa a causa di presenza di crolli di muratura.

Il ripostiglio al piano secondo è composto da un unico locale con altezze utili variabili da m. 3,80 a m. 5,20, oltre a piccolo terrazzo/ballatoio ubicato in prossimità della porta di accesso; l'accesso al ripostiglio al piano secondo avviene utilizzando un passaggio sopraelevato che attraversa la strada pubblica.

Tutte le porzioni oggetto di stima sono prive di impianti e di finiture e sono in pessime condizioni di manutenzione (come già sopra evidenziato, sono presenti dei crolli di muratura in prossimità

dell'accesso ai ripostigli al piano primo).

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

- Ripostigli al piano primo = mq. 48,00

- Ripostiglio al piano secondo = mq. 38,00

La porzione di terrazzo al piano secondo ha una superficie di mq. 1,70.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 353 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 31,07 Euro, indirizzo catastale: Via Branchi n. snc, piano: 1-2, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 88.
- Il fabbricato, dove sono inserite le porzioni oggetto di stima (Foglio 50 mappale 353 sub. 4 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 50 mappale 353 (ente urbano di are 1.00).
- Coerenze dell'intero mappale 353 di Foglio 50, da nord in senso orario: strada, mapp. 356, mapp. 358, mapp. 355, mapp. 354 e mapp. 352.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostigli al piano primo	48,00	x	100 %	=	48,00
Ripostiglio al piano secondo	38,00	x	100 %	=	38,00
Porzione di terrazzo/ballatoio al piano secondo	1,70	x	30 %	=	0,51
Totale:	87,70				86,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,51 x 100,00 = 8.651,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.651,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.651,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **71,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno incolto di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia su del centro abitato, ubicato a valle (a sud) della Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 71.

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 96 (catasto terreni)**, qualita/classe seminativo 4, superficie 71, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 96 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 93, valgello, mapp. 104, mapp. 103 e mapp. 95.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 50 mapp. 96	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 2,00 = 142,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHII

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 380,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno incolto di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia su del centro abitato, ubicato in fregio della Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda, a monte (a nord) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie complessiva del terreno, riportata nelle visure catastali e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 380 (mq. 368 relativi al mapp. 878 e mq. 12 relativi al mapp. 879).

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 878 (catasto terreni)**, qualita/classe incolt. prod. 2, superficie 368, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento del 21/12/1993 in atti dal 21/12/1993 (n. 5895.1/1993).
- **Coerenze del mappale 878 di Foglio 50**, da nord in senso orario: mapp. 828, mapp. 57, mapp. 829, mapp. 59, mapp. 62, mapp. 880, mapp. 879 e mapp. 56.
- **foglio 50 particella 879 (catasto terreni)**, qualita/classe incolt. prod. 2, superficie 12, reddito

agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a **ESECUTATA** .., derivante da Frazionamento del 21/12/1993 in atti dal 21/12/1993 (n. 5895.1/1993).

- Coerenze del mappale 879 di Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 878, mapp. 881, strada e mapp. 56.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 50 mappali 878-879	380,00	x	100 %	=	380,00
Totale:	380,00				380,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 380,00 x 1,00 = 380,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 380,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 380,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 23,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno incolto di forma triangolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia sud del centro abitato, ubicato in fregio alla Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda, a valle (a est) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 23.

Identificazione catastale:

- **foglio 51 particella 347 (catasto terreni)**, qualita/classe incolt. ster., superficie 23, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 347 di Foglio 51, da nord in senso orario: strada, mapp. 348 e mapp. 341.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 51 mapp. 347	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 2,00 = 46,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 46,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCIH

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **17,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno incolto di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), alla periferia sud del centro abitato, ubicato in fregio alla Strada Provinciale n. 21 che collega Teglio con la frazione di Tresenda, a monte (ad ovest) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 17.

Identificazione catastale:

- **foglio 51 particella 647 (catasto terreni)**, qualita/classe cast. frutto 1, superficie 17, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento del 11/01/1994 in atti dal 11/01/1994 (n. 5896.11/1994).
- Coerenze del mappale 647 di Foglio 51, da nord in senso orario: mapp. 645, strada, mapp. 649 e mapp. 646.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 51 mapp. 647	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 2,00 = 34,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 34,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 34,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CÀ BRANCHI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 110,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno coltivato a "bosco" di forma irregolare, sito in Comune di Teglio (SO), e ubicato sulla sponda retica della valle a nord della Frazione Tresenda.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 110.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 110, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a ESECUTATA sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 2 di Foglio 78, da nord in senso orario: valgello, mapp. 375, mapp. 3 e mapp. 28.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 78 mapp. 2	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 1,00 = **110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate.

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2022, Semestre 1 - Comune di Teglio - Zona periferica "D1 - Nuclei abitati di Branchi e altre località":

- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 400 - valore massimo €/mq. 500;
- Magazzini, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 500 - valore massimo €/mq. 600;
- Laboratori, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 400 - valore massimo €/mq. 550.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 2:

- 2) Estratto della carta tecnica regionale - Regione Lombardia (Lotto n. 2);
- 6) Estratti di mappa del catasto terreni e relative tavole con sovrapposizione della mappa con ortofoto (Lotto n. 2);
- 10) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati (Lotto n. 2);
- 13) Visure storiche per immobili del catasto terreni (Lotto n. 2);
- 17) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati (Lotto n. 2);
- 20) Planimetrie del catasto fabbricati (Lotto n. 2);
- 21) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Teglio, rilasciato il 13/07/2022 prot. 8860;
- 22) Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838, in risposta a richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022);
- 23) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, con allegata interrogazione e copia di contratto di locazione, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022;
- 25) Documentazione fotografica (Lotto n. 2).
- Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima sono:
- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
 - La Provincia di Sondrio (quotidiano);
 - La Provincia di Sondrio (settimanale);
 - Centro Valle (settimanale).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	37,50	0,00	4.500,00	4.500,00
B	rustico	12,00	0,00	1.200,00	1.200,00
C	rustico	86,51	0,00	8.651,00	8.651,00
D	terreno agricolo	71,00	0,00	142,00	142,00
E	terreno agricolo	380,00	0,00	380,00	380,00
F	terreno	23,00	0,00	46,00	46,00

	agricolo				
G	terreno agricolo	17,00	0,00	34,00	34,00
H	terreno agricolo	110,00	0,00	110,00	110,00
				15.063,00 €	15.063,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.063,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 63,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 4.320,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno di forma irregolare, in parte coltivato a "bosco" ed in parte coltivato a "prato", sito in Comune di Teglio (SO), Località Prato Valentino, ubicato in fregio a strada sterrata, a monte (a nord) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è così classificato:

- mapp. 145 di Fg. 9: "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 69,65% della superficie e "Tuc-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare" per il 30,35% della superficie;

- mapp. 193 di Fg. 9: "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 39,73% della superficie e "Tuc-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare" per il 60,27% della superficie.

La superficie complessiva del terreno, riportata nelle visure catastali e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 4.320 (di cui mq. 2.590 relativi al mapp. 145 e mq. 1.730 relativi al mapp. 193).

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 145 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo 3, superficie 2590, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento in atti dal 06/05/1993 (n. 17.1/1981).
- Coerenze del mappale 145 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 78, mapp. 165, mapp. 250, strada e mapp. 193.
- **foglio 9 particella 193 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo 3, superficie 1730, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento in atti dal 22/02/1988 (n. 5576).
- Coerenze del mappale 193 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 76, mapp. 145, strada e mapp. 144.

B

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 4.460,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno di forma irregolare, coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), in alta montagna, ad est della Località Prato Valentino.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 4.460.

Identificazione catastale:

- **foglio 17 particella 11 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco misto, superficie 4460, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.

- Coerenze del mappale 11 di Foglio 17, da nord in senso orario: mapp. 10, valgello, mapp. 16, mapp. 15, mapp. 13 e mapp. 12.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.780,00 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:	€. 15.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.200,00
Data della valutazione:	22/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 02/06/2022 il sottoscritto perito stimatore ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili costituenti il Lotto n. 3 della presente perizia; **i beni immobili risultano liberi.**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022), **non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto i beni immobili costituenti il Lotto n. 3 della presente perizia.**

Nell'allegato n. 23 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, sopra descritta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 29/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio n. 5778 di

repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 10780/13278**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro **ESECUTATA**, derivante da "verbale di pignoramento immobili".
La formalità grava su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ESECUTATA con sede Milano (dal 25/11/2005)

per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di "atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, con trasferimento sede sociale" stipulato il 25/11/2005 a rogito Dott.ssa Milvio Maria Beatrice, Notaio in Sondrio, nn. 12573/3526 di repertorio, registrato il 12/12/2005 a Sondrio al n. 1075 Volume 1, trascritto il 23/05/2006 a Sondrio ai nn. 5682-5683/7226-7227.

Con tale atto la società **SOGGETTO 1** con sede in Teglio (SO), ha cambiato denominazione in **ESECUTATA** con sede in Teglio (SO); con lo stesso atto è stata poi trasferita a Milano la sede sociale.

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

- catasto fabbricati, Foglio 28 mappale 50, cat. B/1 (bene immobile inserito nel Lotto n. 1 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 145, terreno di are 25.90 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 193, terreno di are 17.30 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia).

I terreni siti in Comune di Teglio, Foglio 9 mapp. 145 e 193 e Foglio 17 mapp. 11 (inseriti nel Lotto n. 3 della presente perizia) sono intestati catastalmente a **ESECUTATA** con sede in Milano, a seguito della voltura catastale (catasto dei terreni) n. 8723.1/2006, pratica n. SO0084546 in atti dal 23/10/2006 in forza dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 25/11/2005 sopra richiamato.

I terreni siti in Comune di Teglio, Foglio 9 mapp. 145 e 193 (inseriti nel Lotto n. 3 della presente perizia) erano in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestati al catasto terreni:

- **SOGGETTO 1** sede in Teglio: proprietà 1/1.

Il terreno sito in Comune di Teglio, Foglio 17 mapp. 11 (inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia) era in precedenza, fino al 25/11/2005, così intestati al catasto terreni:

- **SOGGETTO 2** : proprietà 1000/1000 (dato derivante da impianto meccanografico del 23/07/1975).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOGGETTO 13

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 01/04/2005), con atto stipulato il 27/03/1984 a firma di Dott. Ferrari Emanuele, Notaio in Milano ai nn. 27662 di repertorio, trascritto il 18/04/1984 a Sondrio ai nn. 3020/3539.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Teglio, Foglio 9 mappali 145 e 193

SOGGETTO 1

con sede in Teglio

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2005 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 01/04/2005 a firma di Dott.ssa Milvio Maria Beatrice, Notaio in Sondrio ai nn. 11874 di repertorio, trascritto il 19/04/2005 a Sondrio ai nn. 4049/5172.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Teglio, Foglio 9 mappali 145 e 193.

NON E' STATO TROVATO ALCUN TITOLO DI PROVENIENZA A FAVORE DELLA SOCIETA'

SOGGETTO 1

PER IL TERRENO IN TEGLIO, FOGLIO

17 MAPPALE 11.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

- Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838;
- Richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

- **Foglio 9 mappale 145:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 69,65% della superficie e "Tuc-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare" per il 30,35% della superficie;

- **Foglio 9 mappale 193:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 39,73% della superficie e "Tuc-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare" per il 60,27% della superficie;

- **Foglio 17 mappale 11:** "Aree agricole di fondovalle e di versante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 100% della superficie.

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ PRATO VALENTINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **4.320,00** mq per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno di forma irregolare, in parte coltivato a "bosco" ed in parte coltivato a "prato", sito in Comune di Teglio (SO), Località Prato Valentino, ubicato in fregio a strada sterrata, a monte (a nord) della stessa strada.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è così classificato:

- mapp. 145 di Fg. 9: "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 69,65% della superficie e "Tuc-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare" per il 30,35% della superficie;

- mapp. 193 di Fg. 9: "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 39,73% della superficie e "Tuc-Ambiti del verde privato e spazi significativi non costruiti da conservare" per il 60,27% della superficie.

La superficie complessiva del terreno, riportata nelle visure catastali e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 4.320 (di cui mq. 2.590 relativi al mapp. 145 e mq. 1.730 relativi al mapp. 193).

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 145 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo 3, superficie 2590, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento in atti dal 06/05/1993 (n. 17.1/1981).
- Coerenze del mappale 145 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 78, mapp. 165, mapp. 250, strada e mapp. 193.
- **foglio 9 particella 193 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo 3, superficie 1730, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Frazionamento in atti dal 22/02/1988 (n. 5576).
- Coerenze del mappale 193 di Foglio 9, da nord in senso orario: mapp. 76, mapp. 145, strada e mapp. 144.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 9 mappali 145-193	4.320,00	x	100 %	=	4.320,00
Totale:	4.320,00				4.320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.320,00 x 3,00 = 12.960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.960,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ PRATO VALENTINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 4.460,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUATA**)

Trattasi di terreno di forma irregolare, coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), in alta montagna, ad est della Località Prato Valentino.

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 4.460.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 4460, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a **ESECUATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 11 di Foglio 17, da nord in senso orario: mapp. 10, valgello, mapp. 16,

mapp. 15, mapp. 13 e mapp. 12.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tirano (SO) distante circa 12 Km., Sondrio distante circa 20 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 17 mapp. 11	4.460,00	x	100 %	=	4.460,00
Totale:	4.460,00				4.460,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.460,00 x 0,50 = 2.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.230,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.230,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto

di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 3:

- 3) Estratto della carta tecnica regionale - Regione Lombardia (Lotto n. 3);
- 7) Estratti di mappa del catasto terreni e relative tavole con sovrapposizione della mappa con ortofoto (Lotto n. 3);
- 14) Visure storiche per immobili del catasto terreni (Lotto n. 3);
- 21) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Teglio, rilasciato il 13/07/2022 prot. 8860;
- 22) Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838, in risposta a richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022);
- 23) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, con allegata interrogazione e copia di contratto di locazione, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022;
- 26) Documentazione fotografica (Lotto n. 3).

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima sono:

- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.320,00	0,00	12.960,00	12.960,00
B	terreno agricolo	4.460,00	0,00	2.230,00	2.230,00
				15.190,00 €	15.190,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.190,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **290,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una lititudine di circa 420 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 290.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 11 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 290, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze dell'intero mappale 11 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 10, mapp. 12, strada e mapp. 7.

B

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **4.060,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di due terreni a forma rettangolare (divisi tra loro da vecchia mulattiera) coltivati a "bosco", siti in Comune di Teglio (SO), ubicati sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una altitudine di circa 530 m. s.l.m..

I terreni, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, sono classificati in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie complessiva dei terreni, riportata nelle visure catastali e non rilevate dal sottoscritto perito, è di mq. 4.060 (di cui mq. 3.190 relativi al mapp. 125 e mq. 870 relativi al mapp. 126).

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 125 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco misto 2, superficie 3190, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 4,12 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 125 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 124, mapp. 678, strada e mapp. 121.
- **foglio 118 particella 126 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco misto 1, superficie 870, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 126 di Foglio 118, da nord in senso orario: strada, mapp. 130, mapp. 240, mapp. 238 e mapp. 122.

C

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **1.100,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena**

proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "castagneto", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una altitudine di circa 820 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 1.100.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 428 (catasto terreni)**, qualita/classe cast. frutto 4, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 428 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 731, mapp. 427, mapp. 429, mapp. 716, mapp. 602, mapp. 601, mapp. 600 e mapp. 424.

D

porzione di rudere a TEGLIO, per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di porzione di rudere sita in Comune di Teglio (SO), Località Cà Gianni, ad una altitudine di circa m. 840 s.l.m..

La porzione oggetto di stima è identificata al catasto fabbricati come "unità collabente", priva di planimetria catastale.

L'intero rudere è composto da due subalterni:

- sub. 1: identificato al catasto terreni come porzione rurale di fabbricato promiscuo e non oggetto della presente perizia;
- sub. 2: identificato al catasto fabbricati come "unità collabente" ed oggetto della presente perizia.

Nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati non sono evidenziati i confini di proprietà tra i due subalterni che compongono il fabbricato; il sottoscritto perito ha pertanto evidenziato al Giudice dell'Esecuzione tale situazione che non permette di individuare la consistenza della porzione oggetto di stima. All'udienza del 09.11.2022 il Legale del creditore procedente ha chiesto di procedere nella stima ad un valore indicativo di massima ed il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il sottoscritto perito a procedere ad una stima approssimativa delle unità collabenti, al fine di consentire al creditore procedente, all'esito della stima, di eventualmente rinunciare ai suddetti beni, ove si rivelino di minimo valore e di difficile commerciabilità.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 436 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria F/2, indirizzo catastale: Località Cà Gianni n. snc, piano: T, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Costituzione del 21/07/2010 Pratica n. SO0112991 in atti dal 21/07/2010 (n. 2138.1/2010).
- Il fabbricato, dove è inserita la porzione oggetto di stima (Foglio 118 mappale 436 sub. 2 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 118 mappale 436 (fabbricato promiscuo di are 0.34).
- Coerenze dell'intero mappale 436 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 651, mapp. 443 e mapp. 438.

E

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 1.060,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una altitudine di circa 810 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 1.060.

Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 459 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 1, superficie 1060, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanizzato del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 459 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 457, mapp. 461, strada e mapp. 458.

F

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 68,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "prato", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a ovest della Località Carona, in fregio alla strada che collega Località Caprinale con la Località Carona, ad una altitudine di circa 1.130 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 2,43% della superficie e "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 97,57% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 68.

Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 68, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanizzato del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 107 di Foglio 140, da nord in senso orario: strada, mapp. 108 e mapp. 106.

G

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 430,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a ovest della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.220 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 430.

Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 430, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,78 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 316 di Foglio 140, da nord in senso orario: mapp. 315, mapp. 319, mapp. 419 e mapp. 312.

H

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 630,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla

sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.200 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 94,73% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e diversante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 5,27% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 630.

Identificazione catastale:

- **foglio 141 particella 202 (catasto terreni)**, qualita/classe prato 5, superficie 630, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 202 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 203, mapp. 265, mapp. 263, strada e mapp. 201.

I

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **630,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.230 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 79,04% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e diversante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 20,96% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 630.

Identificazione catastale:

- **foglio 141 particella 259 (catasto terreni)**, qualita/classe prato 6, superficie 630, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 259 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 260, mapp. 325, mapp. 324, mapp. 258 e valgello.

J

porzione di rudere a TEGLIO, per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di porzione di rudere sita in Comune di Teglio (SO), ubicata a nord (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa m. 1.220 s.l.m.

La porzione oggetto di stima è identificata al catasto fabbricati come "unità collabente", priva di planimetria catastale.

L'intero rudere è composto da tre subalterni:

- sub. 1: identificato al catasto fabbricati come "unità collabente" e non oggetto della presente perizia;
- sub. 2: identificato al catasto terreni come porzione rurale di fabbricato promiscuo e non oggetto della presente perizia;
- sub. 3: identificato al catasto fabbricati come "unità collabente" ed oggetto della presente perizia.

Nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati non sono evidenziati i confini di proprietà tra i tre subalterni che compongono il fabbricato; il sottoscritto perito ha pertanto evidenziato al Giudice dell'Esecuzione tale situazione che non permette di individuare la consistenza della porzione oggetto di stima. All'udienza del 09.11.2022 il Legale del creditore procedente ha chiesto di procedere nella stima ad un valore indicativo di massima ed il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il sottoscritto perito a procedere ad una stima approssimativa delle unità collabenti, al fine di consentire al

creditore procedente, all'esito della stima, di eventualmente rinunciare ai suddetti beni, ove si rivelino di minimo valore e di difficile commerciabilità.

Identificazione catastale:

- **foglio 141 particella 285 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria F/2, indirizzo catastale: Via Carona n. snc, piano: T, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione toponomastica del 21/09/2011 Pratica n. SO0181596 in atti dal 21/09/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 36519.1/2011).
- Il fabbricato, dove è inserita la porzione oggetto di stima (Foglio 141 mappale 285 sub. 3 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 141 mappale 285 (fabbricato promiscuo di are 0.39).
- Coerenze dell'intero mappale 285 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 284, mapp. 286 e mapp. 287.

K

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **610,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato in parte a "bosco", in parte a "prato" ed in parte occupato da strada, sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.220 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti di completamento tecnologici - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per lo 0,16% della superficie e "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 99,84% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 610.

Identificazione catastale:

- **foglio 141 particella 246 (catasto terreni)**, qualita/classe prato 5, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 246 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 243, mapp. 244, mapp. 247, mapp. 289 e mapp. 245.

L

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **490,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.230 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 490.

Identificazione catastale:

- **foglio 141 particella 340 (catasto terreni)**, qualita/classe prato 6, superficie 490, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 340 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 301, mapp. 342, mapp. 341, mapp. 339, mapp. 338 e ancora mapp. 301.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.368,00 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:	€. 5.727,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.700,00
Data della valutazione:	22/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 02/06/2022 il sottoscritto perito stimatore ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili costituenti il Lotto n. 4 della presente perizia; **i beni immobili risultano liberi.**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022), **non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto i beni immobili costituenti il Lotto n. 4 della presente perizia.**

Nell'allegato n. 23 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, sopra descritta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 29/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio n. 5778 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 10780/13278**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro **ESECUTATA**, derivante da "verbale di pignoramento immobili".

La formalità grava su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Relativamente ai beni immobili in Comune di Teglio, oggetto della presente perizia (Lotto n. 4), non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ESECUATA con sede Milano (dal 25/11/2005)

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di "atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, con trasferimento sede sociale" stipulato il 25/11/2005 a rogito Dott.ssa Milvio Maria Beatrice, Notaio in Sondrio, nn. 12573/3526 di repertorio, registrato il 12/12/2005 a Sondrio al n. 1075 Volume 1, trascritto il 23/05/2006 a Sondrio ai nn. 5682-5683/7226-7227.

Con tale atto la società **SOGGETTO 1** con sede in Teglio (SO), ha cambiato denominazione in **ESECUATA** con sede in Teglio (SO); con lo stesso atto è stata poi trasferita a Milano la sede sociale.

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

- catasto fabbricati, Foglio 28 mappale 50, cat. B/1 (bene immobile inserito nel Lotto n. 1 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 145, terreno di are 25.90 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia);
- catasto terreni, Foglio 9 mappale 193, terreno di are 17.30 (bene immobile inserito nel Lotto n. 3 della presente perizia).

Tutti i beni immobili siti in Comune di Teglio (inseriti nel Lotto n. 4 della presente perizia) sono intestati catastalmente a **ESECUATA** con sede in Milano, a seguito di volture catastali derivanti dall'atto di trasformazione di società in data 25/11/2005 sopra richiamato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOGGETTO 1 con sede in Teglio

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (fino al 25/11/2005).

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Teglio Foglio 118 mapp. 428, 459 e 436 sub. 2, Foglio 140 mapp. 107 e 316 e Foglio 141 mapp. 202, 246, 259, 340 e 285 sub. 3.

Alla **SOGGETTO 1** con sede in Teglio, la piena proprietà degli immobili in Teglio Foglio 118 mapp. 428, 459 e 436 sub. 2, Foglio 140 mapp. 107 e 316 e Foglio 141 mapp. 202, 246, 259, 340 e 285 sub. 3, proviene per successione in morte della **SOGGETTO 14** e deceduta il 02.05.1963, devoluta per testamento olografo a rogito Dott. Leone Amedeo, Notaio in Sondrio, del 02.12.1970 rep. 26730/6687, registrato a Sondrio il 04.12.1970 al n. 2187 Vol. 243 Mod. 1, e Denuncia di successione n. 61 Vol. 415 trascritta il 01.07.1971 ai nn. 4007/4459.

NON SONO STATI TROVATI ATTI TRA VIVI ANTECEDENTI ALLA SUCCESSIONE SOPRA MENZIONATA.

SOGGETTO 1 con sede in Teglio
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (fino al 25/11/2005).

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Teglio Foglio 118 mapp. 11-125-126.

Alla **SOGGETTO 1** con sede in Teglio, la piena proprietà del terreni in Teglio Foglio 118 mapp. 11-125-126, proviene per successione in morte della **SOGGETTO 12** e deceduta il 23.09.1979, devoluta per testamento olografo del 12.11.1979 rep. 72896/12693, ricevuto dal Dott. Leone Amedeo, Notaio in Sondrio, ivi registrato il 15.11.1979 al n. 294, trascritto a Sondrio il 08.09.1980 ai nn. 6541/7436.

NON SONO STATI TROVATI ATTI TRA VIVI ANTECEDENTI ALLA SUCCESSIONE SOPRA MENZIONATA.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

- Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838;
- Richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 30 marzo 2021, pubblicata sul BURL n. 20 del 19 maggio 2021 (approvazione variante n. 3 di rettifica al P.G.T.), i beni immobili costituenti i Lotto n. 4 ricadono nelle seguenti zone:

- **Foglio 118 mappali 11, 125, 126, 428, 436 e 459:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 100% della superficie;
- **Foglio 140 mappale 107:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 2,43% della superficie e "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 97,57% della superficie;
- **Foglio 140 mappale 316:** "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 100% della superficie;
- **Foglio 141 mappale 202:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 94,73% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e di versante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 5,27% della superficie;
- **Foglio 141 mappale 246:** "Ambiti di completamento tecnologici - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per lo 0,16% della superficie e "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 99,84% della superficie;
- **Foglio 141 mappale 259:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 79,04% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e di versante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 20,96% della superficie;
- **Foglio 141 mappale 285:** "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 100% della superficie;

- **Foglio 141 mappale 340: "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 100% della superficie.**

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **290,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una litudine di circa 420 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 290.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 11 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 290, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze dell'intero mappale 11 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 10, mapp. 12, strada e mapp. 7.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 118 mapp. 11	290,00	x	100 %	=	290,00
Totale:	290,00				290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 290,00 x 0,50 = 145,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 145,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 145,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 4.060,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di due terreni a forma rettangolare (divisi tra loro da vecchia mulattiera) coltivati a "bosco", siti in Comune di Teglio (SO), ubicati sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una altitudine di circa 530 m. s.l.m..

I terreni, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, sono classificati in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie complessiva dei terreni, riportata nelle visure catastali e non rilevate dal sottoscritto perito, è di mq. 4.060 (di cui mq. 3.190 relativi al mapp. 125 e mq. 870 relativi al mapp. 126).

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 125 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco misto 2, superficie 3190, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 4,12 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 125 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 124, mapp. 678, strada

e mapp. 121.

- **foglio 118 particella 126 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco misto 1, superficie 870, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 126 di Foglio 118, da nord in senso orario: strada, mapp. 130, mapp. 240, mapp. 238 e mapp. 122.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni - Foglio 118 mapp. 125-126	4.060,00	x	100 %	=	4.060,00
Totale:	4.060,00				4.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.060,00 x 0,50 = 2.030,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.030,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.030,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 1.100,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "castagneto", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una altitudine di circa 820 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 1.100.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 428 (catasto terreni)**, qualita/classe cast. frutto 4, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 428 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 731, mapp. 427, mapp. 429, mapp. 716, mapp. 602, mapp. 601, mapp. 600 e mapp. 424.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno - Foglio 118 mapp. 428	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Totale:	1.100,00				1.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.100,00 x 0,50 = 550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 550,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

PORZIONE DI RUDERE

DI CUI AL PUNTO D

porzione di rudere a TEGLIO, per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di porzione di rudere sita in Comune di Teglio (SO), Località Cà Gianni, ad una altitudine di circa m. 840 s.l.m..

La porzione oggetto di stima è identificata al catasto fabbricati come "unità collabente", priva di planimetria catastale.

L'intero rudere è composto da due subalterni:

- sub. 1: identificato al catasto terreni come porzione rurale di fabbricato promiscuo e non oggetto della presente perizia;

- sub. 2: identificato al catasto fabbricati come "unità collabente" ed oggetto della presente perizia.

Nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati non sono evidenziati i confini di proprietà tra i due subalterni che compongono il fabbricato; il sottoscritto perito ha pertanto evidenziato al Giudice dell'Esecuzione tale situazione che non permette di individuare la consistenza della porzione oggetto di stima. All'udienza del 09.11.2022 il Legale del creditore procedente ha chiesto di procedere nella stima ad un valore indicativo di massima ed il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il sottoscritto perito a procedere ad una stima approssimativa delle unità collabenti, al fine di consentire al creditore procedente, all'esito della stima, di eventualmente rinunciare ai suddetti beni, ove si rivelino di minimo valore e di difficile commerciabilità.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 436 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria F/2, indirizzo catastale: Località Cà Gianni n. snc, piano: T, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Costituzione del 21/07/2010 Pratica n. SO0112991 in atti dal 21/07/2010 (n. 2138.1/2010).
- Il fabbricato, dove è inserita la porzione oggetto di stima (Foglio 118 mappale 436 sub. 2 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 118 mappale 436 (fabbricato promiscuo di are 0.34).
- Coerenze dell'intero mappale 436 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 651, mapp. 443 e mapp. 438.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di rudere (consistenza non conosciuta)	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è a corpo (indicativa e di massima, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 200,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 1.060,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a nord (a valle) della Località Carona, ad una altitudine di circa 810 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 1.060.

Identificazione catastale:

- **foglio 118 particella 459 (catasto terreni)**, qualità/classe bosco misto 1, superficie 1060, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanizzato del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 459 di Foglio 118, da nord in senso orario: mapp. 457, mapp. 461, strada e mapp. 458.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 118 mapp. 459	1.060,00	x	100 %	=	1.060,00
Totale:	1.060,00				1.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.060,00 x 0,50 = 530,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 530,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 530,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 68,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA**)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "prato", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a ovest della Località Carona, in fregio alla strada che collega Località Caprinale con la Località Carona, ad una altitudine di circa 1.130 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondo valle e di versante" per il 2,43% della superficie e "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 97,57% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 68.

Identificazione catastale:

- **foglio 140 particella 107 (catasto terreni)**, qualita/classe seminativo 5, superficie 68, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanizzato del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 107 di Foglio 140, da nord in senso orario: strada, mapp. 108 e mapp. 106.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 140 mapp. 107	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 4,00 = 272,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 272,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 272,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **430,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a ovest della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.220 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 430.

Identificazione catastale:

- **foglio 140 particella 316 (catasto terreni)**, qualita/classe bosco alto 2, superficie 430, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,78 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 316 di Foglio 140, da nord in senso orario: mapp. 315, mapp. 319, mapp. 419 e mapp. 312.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 140 mapp. 316	430,00	x	100 %	=	430,00
Totale:	430,00				430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato

e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 430,00 x 0,50 = 215,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 215,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 215,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 630,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**ESECUTATA**)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.200 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 94,73% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e diversante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 5,27% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 630.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe prato 5, superficie 630, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 202 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 203, mapp. 265, mapp. 263, strada e mapp. 201.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 141 mapp. 202	630,00	x	100 %	=	630,00

Totale:	630,00	630,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 0,50 = 315,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 315,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 315,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 630,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.230 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Aree agricole di fondovalle e di versante" per il 79,04% della superficie e "Aree agricole di fondovalle e diversante - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici" per il 20,96% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 630.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe prato 6, superficie 630, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a ESECUTATA sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 259 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 260, mapp. 325, mapp. 324, mapp. 258 e valgello.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 141 mapp. 259	630,00	x	100 %	=	630,00
Totale:	630,00				630,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 0,50 = 315,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 315,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 315,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

PORZIONE DI RUDERE

DI CUI AL PUNTO J

porzione di rudere a TEGLIO, per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di porzione di rudere sita in Comune di Teglio (SO), ubicata a nord (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa m. 1.220 s.l.m.

La porzione oggetto di stima è identificata al catasto fabbricati come "unità collabente", priva di planimetria catastale.

L'intero rudere è composto da tre subalterni:

- sub. 1: identificato al catasto fabbricati come "unità collabente" e non oggetto della presente perizia;
- sub. 2: identificato al catasto terreni come porzione rurale di fabbricato promiscuo e non oggetto della presente perizia;
- sub. 3: identificato al catasto fabbricati come "unità collabente" ed oggetto della presente perizia.

Nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati non sono evidenziati i confini di proprietà tra i tre subalterni che compongono il fabbricato; il sottoscritto perito ha pertanto evidenziato al Giudice dell'Esecuzione tale situazione che non permette di individuare la consistenza della porzione oggetto di stima. All'udienza del 09.11.2022 il Legale del creditore procedente ha chiesto di procedere nella stima ad un valore indicativo di massima ed il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il sottoscritto perito a procedere ad una stima approssimativa delle unità collabenti, al fine di consentire al creditore procedente, all'esito della stima, di eventualmente rinunciare ai suddetti beni, ove si rivelino di minimo valore e di difficile commerciabilità.

Identificazione catastale:

- **foglio 141 particella 285 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria F/2, indirizzo catastale: Via Carona n. snc, piano: T, intestato a **ESECUTATA** sede in Milano, derivante da Variazione toponomastica del 21/09/2011 Pratica n. SO0181596 in atti dal 21/09/2011 - variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 36519.1/2011).
- Il fabbricato, dove è inserita la porzione oggetto di stima (Foglio 141 mappale 285 sub. 3 - catasto fabbricati), è identificato al Catasto Terreni con il Foglio 141 mappale 285 (fabbricato promiscuo di are 0.39).
- Coerenze dell'intero mappale 285 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 284, mapp. 286 e mapp. 287.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di rudere (consistenza non conosciuta)	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è a corpo (indicativa e di massima, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 300,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di **610,00 mq** per la quota di **1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)**

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato in parte a "bosco", in parte a "prato" ed in parte occupato da strada, sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.220 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti di completamento tecnologici - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per lo 0,16% della superficie e "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS" per il 99,84% della superficie.

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 610.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe prato 5, superficie 610, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a ESECUTATA sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 246 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 243, mapp. 244, mapp. 247, mapp. 289 e mapp. 245.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 141 mapp. 246	610,00	x	100 %	=	610,00
Totale:	610,00				610,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 610,00 x 1,00 = 610,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 610,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 610,00

BENI IN TEGLIO LOCALITÀ CARONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a TEGLIO, della superficie commerciale di 490,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ESECUTATA)

Trattasi di terreno a forma irregolare coltivato a "bosco", sito in Comune di Teglio (SO), ubicato sulla sponda orobica della valle a sud (a monte) della Località Carona, ad una altitudine di circa 1.230 m. s.l.m..

Il terreno, in base al P.G.T. Vigente del Comune di Teglio, è classificato in "Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica SIC ZPS".

La superficie del terreno, riportata in visura catastale e non rilevata dal sottoscritto perito, è di mq. 490.

Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe prato 6, superficie 490, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a ESECUTATA sede in Milano, derivante da Impianto meccanografico del 23/07/1975.
- Coerenze del mappale 340 di Foglio 141, da nord in senso orario: mapp. 301, mapp. 342, mapp. 341, mapp. 339, mapp. 338 e ancora mapp. 301.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Foglio 141 mapp. 340	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 0,50 = 245,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 245,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 245,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 4:

4) Estratto della carta tecnica regionale - Regione Lombardia (Lotto n. 4);

8) Estratti di mappa del catasto terreni e relative tavole con sovrapposizione della mappa con ortofoto (Lotto n. 4);

- 11) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati (Lotto n. 4);
15) Visure storiche per immobili del catasto terreni (Lotto n. 4);
18) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati (Lotto n. 4);
21) Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Teglio, rilasciato il 13/07/2022 prot. 8860;
22) Comunicazione del Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Teglio in data 30/03/2022 prot. 3838, in risposta a richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal perito stimatore in data 23/03/2022 (prot. 3579 del 24/03/2022);
23) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6, in data 11/07/2022 prot. n. 259407, con allegata interrogazione e copia di contratto di locazione, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 12/05/2022;
27) Documentazione fotografica (Lotto n. 4).

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima sono:

- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	290,00	0,00	145,00	145,00
B	terreno agricolo	4.060,00	0,00	2.030,00	2.030,00
C	terreno agricolo	1.100,00	0,00	550,00	550,00
D	porzione di rudere	0,00	0,00	200,00	200,00
E	terreno agricolo	1.060,00	0,00	530,00	530,00
F	terreno agricolo	68,00	0,00	272,00	272,00

G	terreno agricolo	430,00	0,00	215,00	215,00
H	terreno agricolo	630,00	0,00	315,00	315,00
I	terreno agricolo	630,00	0,00	315,00	315,00
J	porzione di rudere	0,00	0,00	300,00	300,00
K	terreno agricolo	610,00	0,00	610,00	610,00
L	terreno agricolo	490,00	0,00	245,00	245,00
				5.727,00 €	5.727,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.727,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 27,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.700,00**

data 22/02/2023

il tecnico incaricato
GEOM. ALESSANDRO NEGRINI



The image shows a circular professional stamp of the Geometric Surveyor's Register (Albo) for the Province of Sondrio. The stamp contains the text: 'ALBO PROV. GEOMETRI', 'Geom. Negrini Alessandro', and 'N. 1087'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Alessandro Negrini'.