



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. dott.ssa GIULIA ESTORELLI

CUSTODE:

avv. Silvia Bertolini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geometra Carlo Bordoni

CF:BRDCRL66E03I829C

con studio in SONDRIO (SO) Via Pio Rajna, 5

telefono: 3482211929

email: CARLO.BORDONI@LIBERO.IT

PEC: carlo.bordoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.754,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato con funzioni produttive connesso all'uso agricolo sito in localita Pedemonte a cui si accede da via Maroggia da strada privata. il fabbricato risulta praticamente suddiviso in due unita immobiliare distinte per la destinazione; produzione vino con vari vani e agriturismo con ristorazione e camere.

la porzione sub.3 è posta a nord ed è costituita da;

piano secondo interrato: cantina maturazione barricaia, vani vari

piano primo interrato: cantina affinamento in vetro, vano vari

piano terra: vinificazione fermentazione , vani vari

piano primo: pasitaia, vani vari

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-t-1-2, ha un'altezza interna di VARIA 4,50-3,5-4.5- (5,00-7,50).Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 774 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 6.359,40 Euro, indirizzo catastale: VIA ERE 345, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/02/2013 Pratica n. SO0012999 in atti dal 18/02/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1764.1/2013)
Coerenze: MAPPALI 776-SUB.5- 774

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2012.

B **FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.290,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1-2, ha un'altezza interna di VARIE 3,00-3,00-2,95/5,00.Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 774 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 6778, indirizzo catastale: VIA ERE n. 345, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2018 Pratica n. SO0028295 in atti dal 17/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4834.1/2018)
Coerenze: MAPPALI 776-SUB-5-776

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

C **rustico** a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **93,16**

mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di VARIE 2,20- 3,02/4,06.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 322 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: LOCALITA' RIGHETTA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/02/2003 Pratica n. 33472 in atti dal 25/02/2003 COSTITUZIONE (n. 553.1/2003)
Coerenze: MAPPALI 424-CORTE 322
UNITA' COLLABENTE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2019.

D terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **2.824,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 2824, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2015 Pratica n. SO0103325 in atti dal 05/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1562.1/2015)
Coerenze: MAPPALI STRADA-114-115-117-141-140-112-111-774

E terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 960, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/1980 in atti dal 19/02/1988 (n. 283780)
Coerenze: MAPPALI STRADA, 118, 1213, 421, 115,116

F terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 117 (catasto terreni), sezione urbana 23, qualita/classe PRATO 3, superficie 1110, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. SO0096450 in atti dal 09/05/2011 COMPRAVENDITA - MOD.UNICO 2895/2011 (n. 3296.1/2011)
Coerenze: MAPPALI 776,115,421,422,144,143,142,141

G terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 920, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974
Coerenze: MAPPALI STRADA ,TORRENTE,123,116

H terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 470, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1983 in atti dal 18/04/1996 (n. 5822.2/1983)
Coerenze: MAPPALI 118,TORRENTE,124,421,116

I terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe AA PRATO 3 AB INCOLT STER, superficie 1070, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SO0035406 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1690.1/2007)
Coerenze: MAPPALI 116,123,124,117,422,115

J terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe AA PRATO 3 AB PASCOLO 1, superficie 320, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. SO0096499 in atti dal 09/05/2011 COMPRAVENDITA - MOD.UNICO 2895/2011 (n. 3298.1/2011)
Coerenze: MAPPALI 117,421,

K terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
)Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 860, reddito agrario 3,11 €, reddito dominicale 5,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974
Coerenze: MAPPALI 289,322,286

L terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **2.310,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
)Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe BOSCOCEDUO 3 , superficie 2310, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 19/02/1988 (n. 4070)

Coerenze: MAPPALI 286,321,289,324,335334,323,333,332,423

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.981,96 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:	€. 2.046.525,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.046.525,50
Data di conclusione della relazione:	24/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo CONTRATTO AFFITTO RAMO AZIENDA, stipulato il 03/06/2025, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 06/09/2025 a SONDRIO ai nn. N. 5176 Serie: 1T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di canone annuo di affitto dell'azienda € 18.000,00.

SI ALLEGA CONTRATTO AFFITTO RAMO AZIENDA

ATTO Dott. FRANCO CEDERNA DEL 03/06/2025 REPERTORIO N. 143278-143339 RACCOLTA N. 39469.

████████████████████ - IN LIQUIDAZIONE" affittare, con effetto dal giorno
████████████████████ ata azienda alla cooperativa denominata "████████████████████

canone annuo di affitto dell'azienda (ivi compresa la disponibilità di tutti gli immobili sopra citati) è fissato in euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) + IVA, da pagarsi in rate mensili posticipate pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) + IVA ciascuna

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 10/04/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 116150/23654 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 4432 Registro particolare n. 3420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particella 113 .

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Foglio 23 Particella 113 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 NOTA IL SIGNOR [REDACTED] IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO ALLA LETTERA A) COMMA 2 DELL'ARTICOLO 60 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 NUMERO 12 E DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, SI E' OBBLIGATO AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DELLA COSTRUZIONE AD USO CANTINA DI INVECCHIAMENTO, VINIFICAZIONE E MAGAZZINI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA REALIZZANDA SU PARTE DELL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 23 PARTICELLA 113, AL SERVIZIO DELLA ATTIVITA' AGRICOLA, E HA DICHIARATO DI ESSERE CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA SOPRA CITATA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005. INOLTRE I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] IN VIRTU' DEL TRASCRIVENDO ATTO, IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO AL 4. COMMA DELL'ARTICOLO 59 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 N. 12 E DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, AL FINE DI REALIZZARE L'IMMOBILE DI CUI SOPRA, NONCHE' EVENTUALI AMPLIAMENTI FINO ALL'ESAURIMENTO DI TUTTI I RAPPORTI PREVISTI DALLA LEGGE STESSA, HANNO ISTITUITO UN VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE SULLE AREE SOPRA INDICATE (FOGLIO 23 PARTICELLA 113, FOGLIO 8 PARTICELLE 4 E 108, FOGLIO 9 PARTICELLA 108). DETTO VINCOLO, STIPULATO A FAVORE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, SENZA CORRISPETTIVO ALCUNO, HA DURATA PERPETUA SALVO RISOLUZIONE PER DEMOLIZIONE TOTALE DEL REALIZZANDO FABBRICATO E SALVO MODIFICAZIONI NEI SEGUENTI CASI: A) DEMOLIZIONE PARZIALE DEL REALIZZANDO FABBRICATO DI CUI SOPRA; B) MODIFICAZIONI ALLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 16 MARZO 2005 N. 11, TALI DA CONSENTIRE UN AUMENTO DEGLI INDICI DI COPERTURA DELL'AREA RISPETTO A QUELLI ATTUALMENTE IN VIGORE; C) ADOZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA DI UN NUOVO STRUMENTO URBANISTICO. SI PRECISA INOLTRE CHE IL SIGNO [REDACTED] E' INTERVENUTO AL TRASCRIVENDO ATTO ANCHE QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA "AZIENDA AGRICOLA SESTERZIO DI [REDACTED] CORRENTE IN BERBENNO DI VALTELLINA IN VIA MOTTA N. 192/1, CODICE FISCALE [REDACTED]

ATTO NOTARILE PUBBLICO, stipulata il 25/09/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 117200/24251 di repertorio, trascritta il 04/10/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 11285 Registro particolare n. 8699, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a 23 Particella 118.

NOTA IL SIGNOR [REDACTED] - HA RICHIESTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ARTICOLA 10 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDO AGRICOLO; = CHE IL FONDO E' UBICATO NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE COLTIVATORE DIRETTO A TITOLO PRINCIPALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE IL FONDO PER

ALMENO DIECI ANNI DAL 25 SETTEMBRE 2010; = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97; - HA DICHIARATO DI AVER ACQUISTATO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN CONTRATTO AL FINE DI ACCORPARLO AL CONTIGUO IMMOBILE GIA' DI SUA PROPRIETA' DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 23 PARTICELLA 113.

ATTO NOTARILE PUBBLICO, stipulata il 30/10/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 117484/24372 di repertorio, trascritta il 08/11/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 12626 Registro particolare n. 9729, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a FG. 23 Particella 116.

NOTA IL SIGNOR [REDACTED] HA RICHiesto LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDO AGRICOLO; = CHE IL FONDO E' UBICATO NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PROFESSIONALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE IL FONDO PER ALMENO DIECI ANNI DAL 30 OTTOBRE 2010; = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 18/03/2011 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 118487/24924 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 3764 Registro particolare n. 2896, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particella 117 Subalterno - Foglio 23 Particella 421 - Foglio 23 Particella 422.

NOTA IL SIGNOR [REDACTED] A SEGUITO DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI AL PRECEDE A) - HA RICHiesto LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDO AGRICOLO; = CHE IL FONDO E' UBICATO NE L TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PROFESSIONALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE IL FONDO PER ALMENO DIECI ANNI DALLA DATA DELL'ATTO; = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97; B) - HA DICHIARATO DI AVER ACQUISTATO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN CONTRATTO AL FINE DI ACCORPARLO AL CONFINANTE IMMOBILE GIA' DI SUA PROPRIETA' DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 23 PARTICELLA 116.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 20/10/2011 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 119925/25681 di repertorio, trascritta il 07/11/2011 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 11994 Registro particolare n. 9411, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a FG. 23 Particella 123.

NOTA IL SIGNOR [REDACTED] A RICHiesto LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDO AGRICOLO; = CHE IL FONDO E' UBICATO NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE COLTIVATORE DIRETTO A TITOLO PRINCIPALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE IL FONDO PER ALMENO DIECI ANNI DAL 20 OTTOBRE 2011; = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI

CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97.

ATTO NOTARILE PUBBLICO, stipulata il 11/09/2012 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 121885/26714 di repertorio, trascritta il 19/09/2012 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 10042 Registro particolare n. 8178, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 12 Particella 322 - Foglio 12 Particella 321- Foglio 12 Particella 424 .

NOTA IL SIGNOR [REDACTED] NELL'AMBITO DELL'ATTO DI CUI AL QUADRO "A", HA RICHIESTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDI AGRICOLI; = CHE I FONDI SONO UBICATI NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE COLTIVATORE DIRETTO A TITOLO PRINCIPALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE I FONDI PER ALMENO DIECI ANNI DALL' 11 SETTEMBRE 2012; = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97.

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 28/12/2012 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 122583/27077 di repertorio, trascritta il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 847 Registro particolare n. 686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

NOTA PREMesso A) CHE IL SIGNOR [REDACTED] ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI DELLA PROVINCIA DI SONDRIO, E' TITOLARE DELL'"AZIENDA [REDACTED] [REDACTED] CORRENTE IN BERBENNO DI VALTELLINA IN [REDACTED]

[REDACTED] COSTITUITA, TRA L'ALTRO, DAI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, E PRECISAMENTE: IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 23 PARTICELLA 774 SUBALTERNO 1 FOGLIO 23 PARTICELLA 774 SUBALTERNO 2 IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] DISTINTI AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 23 PARTICELLA 116 FOGLIO 23 PARTICELLA 117 FOGLIO 23 PARTICELLA 118 FOGLIO 23 PARTICELLA 123 FOGLIO 23 PARTICELLA 421 FOGLIO 23 PARTICELLA 422 IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] (PADRE DEL SIGNOR [REDACTED] DISTINTI AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 5 PARTICELLA 287 FOGLIO 8 PARTICELLA 4 FOGLIO 8 PARTICELLA 108 FOGLIO 9 PARTICELLA 108 B) - CHE GLI IMMOBILI SOPRA INDICATI, IN BASE AL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, SI TROVANO PER MQ. 18.940 IN ZONA AGRICOLA "E", ED AI SENSI DEL 4. COMMA DELL'ARTICOLO 59 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 N. 12, E' CONSENTITO UN RAPPORTO DI COPERTURA NON SUPERIORE AL 10% DELL'INTERA SUPERFICIE AZIENDALE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE; C) - CHE INOLTRE SECONDO IL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA NELLE ZONE AGRICOLE E' PREVISTO UN RAPPORTO DI UTILIZZAZIONE FONDARIA PARI A 0,4 MQ./MQ.; D) - CHE IL SIGNOR [REDACTED] L FINE DI REALIZZARE SULL'ORIGINARIA PARTICELLA 113 DEL FOGLIO 23 IL FABBRICATO DESTINATO AD INFRASTRUTTURA PRODUTTIVA (CANTINA DI INVECCHIAMENTO, VINIFICAZIONE E MAGAZZINI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA) AVENTE UNA SUPERFICE COPERTA COMPLESSIVA DI MQ. 833,53 ED ATTUALMENTE DISTINTO AL FOGLIO 23

PARTICELLA 774 SUBB. 1 E 2, HA SOTTOSCRITTO L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 N. 12 IN AUTENTICA NOTAIO FRANCO CEDERNA DI SONDRIO IN DATA 10 APRILE 2010 REPERTORIO N. 116150/23654, REGISTRATO A SONDRIO IL 15 APRILE 2010 AL N. 1311 SERIE 1T, TRASCRITTO A SONDRIO IL 15 APRILE 2010 AL N. 3420 REG. PART.; E) - CHE IL SIGNOR [REDACTED] HA SUCCESSIVAMENTE RICHIESTO AL COMUNE MEDESIMO UNA VARIANTE AL SOPRA INDICATO INTERVENTO EDILIZIO (VARIANTE CONSISTENTE NELLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A MAGAZZINO DELLA CANTINA, CON SISTEMAZIONE ESTERNA DELLA VIABILITA' E REALIZZAZIONE DI NUOVO VANO TECNICO DA ADIBIRE A CENTRALE TERMICA) E CHE L'INTERO COMPLESSO, ANCHE A SEGUITO DEGLI ULTERIORI VOLUMI DA REALIZZARSI IN VARIANTE A QUANTO PRECEDENTEMENTE AUTORIZZATO, AVRA' UNA SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA DI MQ. 1.354,94 (MILLETRECENTOCINQUANTAQUATTRO VIRGOLA NOVANTAQUATTRO); F) - CHE LA SUPERFICIE COMPLESSIVAMENTE COPERTA E/O DA COPRIRE (FABBRICATO GIA' REALIZZATO ED AMPLIAMENTO IN PROGETTO) E' INFERIORE A QUELLA RISULTANTE FACENDO IL RAPPORTO DEL 10% DELLA SUPERFICIE AZIENDALE (MQ. 18.940 X 10% = MQ. 1.894 > MQ. 1.354,94) ED A QUELLA REALIZZABILE IN BASE ALL'INDICE PREVISTO DAL P.R.G. COMUNALE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO C) (MQ. 6.550 X 0,40 = MQ.2620 > MQ. 1.354,94), IL TUTTO COME RISULTANTE DAI "CONTEGGI URBANISTICI" DI CUI ALLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A"; QUANTO SOPRA PREMESSO IL SIGNOR [REDACTED] IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO ALLA LETTERA A) COMMA 2 DELL'ARTICOLO 60 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 NUMERO 12 E DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, AD INTEGRALE MODIFICA/SOSTITUZIONE DEL SOPRA CITATO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO IN AUTENTICA NOTAIO FRANCO CEDERNA DI SONDRIO IN DATA 10 APRILE 2010 REPERTORIO N. 116150/23654, SI E' OBBLIGATO AL MANTENIMENTO AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (AD USO CANTINA DI INVECCHIAMENTO, VINIFICAZIONE E MAGAZZINI NONCHE' AD USO MAGAZZINO DI PERTINENZA DELLA CANTINA E CENTRALE TERMICA) DEI FABBRICATI REALIZZATI E/O DA REALIZZARSI SULL'AREA DI CUI IN PREMESSA ATTUALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 23 PARTICELLA 774, E HA DICHIARATO DI ESSERE CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA PIU' VOLTE CITATA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005. INOLTRE, I SIGNORI [REDACTED] IN VIRTU' DEL TRASCRIVENDO ATTO, IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO AL 4. COMMA DELL'ARTICOLO 59 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11 MARZO 2005 N. 12 E DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA, AL FINE DI REALIZZARE QUANTO DESCRITTO IN PREMESSA, NONCHE' EVENTUALI AMPLIAMENTI FINO ALL'ESAURIMENTO DI TUTTI I RAPPORTI PREVISTI DALLA LEGGE STESSA, HANNO ISTITUITO UN VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE SUGLI IMMOBILI SOPRA INDICATI (FOGLIO 23 PARTICELLE 774 SUBB. 1 E 2, 116, 117, 118, 123, 421 E 422, FOGLIO 5 PARTICELLA 287, FOGLIO 8 PARTICELLE 4 E 108, FOGLIO 9 PART. 108). DETTO VINCOLO, STIPULATO A FAVORE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA SENZA CORRISPETTIVO ALCUNO, HA DURATA PERPETUA SALVO RISOLUZIONE PER DEMOLIZIONE TOTALE DEL FABBRICATO ESISTENTE CON IL REALIZZANDO AMPLIAMENTO E SALVO MODIFICAZIONI NEI SEGUENTI CASI: A) DEMOLIZIONE PARZIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI CUI SOPRA; B) MODIFICAZIONI ALLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 16 MARZO 2005 N. 11, TALI DA

CONSENTIRE UN AUMENTO DEGLI INDICI DI COPERTURA DELL'AREA RISPETTO A QUELLI ATTUALMENTE IN VIGORE; C) ADOZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA DI UN NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2011 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. Numero di repertorio 118904/25132 di repertorio, iscritta il 17/05/2011 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 5515 Registro particolare n. 794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Totale € 1.020.000,00.

Importo capitale: Capitale € 600.000,00.

Durata ipoteca: Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particella 774.

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Capitale € 600.000,00 Tasso interesse annuo 4% Tasso interesse semestrale - Interessi € 300.000,00 Spese € 120.000,00 Totale € 1.020.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/03/2013 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 122982/27268 di repertorio, iscritta il 19/03/2013 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 3125 Registro particolare n. 340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Totale € 1.700.000,00.

Importo capitale: Capitale € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: Durata 19 anni 9 mesi.

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 4,75% Tasso interesse semestrale - Interessi € 500.000,00 Spese € 200.000,00 Totale € 1.700.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 19 anni 9 mesi Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI NOTA LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN 237 (DUECENTOTRENTASETTE) MESI, OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE FRA L'11 MARZO 2013 ED IL 30 APRILE 2013. LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL CAPITALE MUTUATO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI E SPESE MEDIANTE IL VERSAMENTO DI: - UNA PRIMA RATA CON SCADENZA IL 31 LUGLIO 2013, COMPRENDENTE INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO CONTEGGIATI PER IL PERIODO INTERCORRENTE FRA L'11 MARZO 2013 E IL 30 APRILE 2013 E INTERESSI SULLA PRIMA TRIMESTRALITA', TUTTI CALCOLATI AL TASSO TRIMESTRALE POSTICIPATO DELL'1,1875% (UNO VIRGOLA MILLEOTTOCENTOSETTANTACINQUE PER CENTO) - 4,750% (QUATTRO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, NONCHE' SPESE DI INCASSO DI EURO 5,00 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO); - N. 7 (SETTE) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE, CONSECUTIVE E SENZA INTERRUZIONE, SCADENTI IL 31

GENNAIO, 30 APRILE, 31 LUGLIO E 31 OTTOBRE DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 31 OTTOBRE 2013 E FINO AL 30 APRILE 2015 COMPRENSIVE DI SOLE QUOTE INTERESSI VARIABILI CONTEGGIATE AL TASSO TRIMESTRALE POSTICIPATO PARI AD UN QUARTO DELLA MEDIA DELLA QUOTAZIONE MEDIA MENSILE DELL'"EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE" A TRE MESI, COSI' COME DETERMINATO DAL DECRETO DEL MINISTERO DEL TESORO DEL 23 DICEMBRE 1998, PUBBLICATA SU "IL SOLE 24 ORE", RIFERITA AL MESE DI LUGLIO, AGOSTO E SETTEMBRE DEL PRECEDENTE ANNO PER LA RATA IN SCADENZA IL 31 GENNAIO, AL MESE DI OTTOBRE, NOVEMBRE E DICEMBRE DEL PRECEDENTE ANNO PER LA RATA IN SCADENZA IL 30 APRILE, AL MESE DI GENNAIO, FEBBRAIO E MARZO DELLO STESSO ANNO PER LA RATA IN SCADENZA IL 31 LUGLIO, AL MESE DI APRILE, MAGGIO E GIUGNO DELLO STESSO ANNO PER LA RATA IN SCADENZA IL 31 OTTOBRE, E MAGGIORATA DI 1,1250 (UNO VIRGOLA MILLEDUECENTOCINQUANTA) PUNTI, NONCHE' SPESE D'INCASSO PARI AD EURO 5,00 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PER CIASCUNA RATA; - N. 71 (SETTANTUNO) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE, CONSECUTIVE E SENZA INTERRUZIONE, SCADENTI IL 31 GENNAIO, 30 APRILE, 31 LUGLIO E 31 OTTOBRE DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 31 LUGLIO 2015 E FINO AL 31 GENNAIO 2033 CHE COMPRESERANNO: = UNA QUOTA CAPITALE, SECONDO IL PIANO DI RESTITUZIONE DEL CAPITALE DI EURO 1.000.000,00 (UNMILIONE VIRGOLA ZERO ZERO) CHE E' STATO ALLEGATO AL CONTRATTO DI MUTUO SOTTO LA LETTERA "C"; = UNA QUOTA DI INTERESSI VARIABILE, CONTEGGIATA COME SOPRA RIPORTATO; = SPESE D'INCASSO PARI AD EURO 5,00 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) PER CIASCUNA RATA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI DI CALENDARIO CIVILE CON DIVISORE 360. IN CASO DI VARIAZIONE SIA IN AUMENTO CHE IN DIMINUZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALLE RATE DI RIMBORSO SUCCESSIVE ALLA PRIMA VARIERA' IN PARI MISURA. IL TASSO ANNUO COME SOPRA DETERMINATO NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE INFERIORE AL 4,50% (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) E' PARI AL 5,14% (CINQUE VIRGOLA QUATTORDICI PER CENTO). IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003, SI E' PRECISATO CHE L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' PARI ALLO 0,204% (ZERO VIRGOLA DUECENTOQUATTRO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, PARI A 3 (TRE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" ED A FAVORE DELLA "BANCA". SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL FINANZIAMENTO E' GARANTITO SUSSIDIARIAMENTE DALLA SOCIETA' GESTIONE FONDI PER L'AGROALIMENTARE (EX FONDO INTERBANCARIO DI GARANZIA) AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 512, DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2004 N. 311, SUCCESSIVE DISPOSIZIONI MODIFICATIVE ED INTEGRATIVE. PERTANTO ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO VERRA' TRATTENUTA A CURA DELLA "BANCA", UNA SOMMA PARI ALLO 0,75% (ZERO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO) DELLA SOMMA FINANZIATA, COME PREVISTO DALLA LEGGE SOPRA RICHIAMATA E DAL REGOLAMENTO APPLICATIVO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U., SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IL SIGNOR [REDACTED] INTERVENUTO AL CONTRATTO DI

MUTUO QUALE TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE DENOMINATA "AZIENDA
[REDACTED] [REDACTED] CORRENTE IN BERBENNO DI
VALTELLINA IN VIA ERE N. 345, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE
IMPRESE DI SONDRIO [REDACTED]

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/05/2007 a firma di EQUITALE SONDRIO S.P.A. ai nn. Numero di repertorio 2323/2002 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 7118 Registro particolare n. 1036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLI ISCRITTI EX D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999.

Importo ipoteca: Totale € 112.457,00.

Importo capitale: Capitale € 56.228,50.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 103 Subalterno 1 Foglio 9 Particella 103 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 160 Foglio 8 Particella 167 Foglio 8 Particella 168 Foglio 9 Particella 104 Foglio 9 Particella 445 Foglio 28 Particella 271 Subalterno 5 Foglio 5 Particella 194 Foglio 8 Particella 24 Foglio 8 Particella 79 Foglio 8 Particella 169 Foglio 8 Particella 170 Foglio 8 Particella 259 Foglio 12 Particella 50 Subalterno 1 Foglio 12 Particella 105 Subalterno 2 Foglio 12 Particella 190 Foglio 12 Particella 193 Foglio 12 Particella 194 Foglio 23 Particella 40 Foglio 23 Particella 202 Foglio 23 Particella 290 Foglio 23 Particella 478 Foglio 24 Particella 394 Foglio 12 Particella 503 Foglio 12 Particella 504 Foglio 8 Particella 266 Foglio 8 Particella 479 Foglio 23 Particella 123 Foglio 12 Particella 73 Foglio 12 Particella 74 Subalterno 2 Foglio 5 Particella 160 Foglio 28 Particella 278 Subalterno 1 Foglio 28 Particella 278 Subalterno 2 Foglio 28 Particella 334 Foglio 28 Particella 278 Subalterno.

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLI ISCRITTI EX D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Capitale € 56.228,50 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 112.457,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata - Altri dati Immobili Foglio 9 Particella 103 Subalterno 1 Foglio 9 Particella 103 Subalterno 2 Foglio 8 Particella 160 Foglio 8 Particella 167 Foglio 8 Particella 168 Foglio 9 Particella 104 Foglio 9 Particella 445 Foglio 28 Particella 271 Subalterno 5 Foglio 5 Particella 194 Foglio 8 Particella 24 Foglio 8 Particella 79 Foglio 8 Particella 169 Foglio 8 Particella 170 Foglio 8 Particella 259 Foglio 12 Particella 50 Subalterno 1 Foglio 12 Particella 105 Subalterno 2 Foglio 12 Particella 190 Foglio 12 Particella 193 Foglio 12 Particella 194 Foglio 23 Particella 40 Foglio 23 Particella 202 Foglio 23 Particella 290 Foglio 23 Particella 478 Foglio 24 Particella 394 Foglio 12 Particella 503 Foglio 12 Particella 504 Foglio 8 Particella 266 Foglio 8 Particella 479 Foglio 23 Particella 123 Foglio 12 Particella 73 Foglio 12 Particella 74 Subalterno 2 Foglio 5 Particella 160 Foglio 28 Particella 278 Subalterno 1 Foglio 28 Particella 278 Subalterno 2 Foglio 28 Particella 334 Foglio 28 Particella 278 Subalterno Soggetti A favore EQUITALE SONDRIO S.P.A. Contr [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' P [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/18 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/72 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/90 - Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/216 - Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/270 - Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 11/270

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. ai nn. Numero di repertorio 243 di repertorio, trascritta il 19/03/2025 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 3414 Registro particolare n. 2812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Foglio 23 Particella 774 Subalterno 3 Foglio 23 Particella 774 Subalterno 5 Foglio 23 Particella 776 Foglio 23 Particella 116 Foglio 23 Particella 117 Foglio 23 Particella 118 Foglio 23 Particella 123 Foglio 23 Particella 421 Foglio 23 Particella 422 Foglio 12 Particella 321 Foglio 12 Particella 424 Foglio 12 Particella 322

pignoramento, stipulata il 23/06/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 712 di repertorio, trascritta il 23/06/2025 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 10739 Registro particolare n. 8963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 23 Particella 774 Subalterno 5 , 3 ,Foglio 23 Particella 776 . Immobile n. 1 Foglio 23 Particella 774 Subalterno 5 Foglio 23 Particella 774 Subalterno 3 Foglio 23 Particella 776

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 08/01/2019), con atto stipulato il 08/01/2019 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Repertorio n. 133366/32597 di repertorio, trascritto il 29/01/2019 a SONDRIO ai nn. R.g n. 1070 R.part. n. 839.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Foglio 23 Particella 774 Subalterno 3 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Immobile n. 2 Foglio 23 Particella 774 Subalterno 5 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Immobile n. 3 Foglio 23 Particella 776 -28 are 24 centiare Immobile n. 4 Foglio 23 Particella 116 - 9 are 60 centiare Immobile n. 5 Foglio 23 Particella 117 - 11 are 10 centiare Immobile n. 6 Foglio 23 Particella 118 - 9 are 20 centiare Immobile n. 7 Foglio 23 Particella 123 - 4 are 70 centiare Immobile n. 8 Foglio 23 Particella 421 -10 are 70 centiare Immobile n. 9 Foglio 23 Particella 422 - 3 are 20 centiare Immobile n. 10 Foglio 12 Particella 322 UNITA' COLLABENTI Immobile n. 11 Foglio 12 Particella 321- 8 are 60 centiare Immobile n. 12 Foglio 12 Particella 424 -23 ar

A favore Denominazione o ragione sociale [REDACTED] de
BERBENNO DI VALTELLINA (SO) Codice fiscale [REDACTED] Contro [REDACTED]

CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 839.1/2019 - Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/01/2019- NOTE - SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 321 E 424 DI FOGLIO 12, INSISTE TRA L'ALTRO UN PICCOLISSIMO CASELLO AD USO RACCOLTA ACQUA PIOVANA DELLA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA MQ. 6. Atto del 08/01/2019 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 133366 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 839.1/2019 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 29/01/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 20/10/2011)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di COMPRAVENDITA (dal 31/10/1946 fino al 18/03/2011), con atto stipulato il 31/10/1946 a firma di NOTAIO GIUSEPPE LAVIZZARI ai nn. REP. 18954 di repertorio, trascritto il 03/03/1947 a SONDRIO ai nn. N. 796.
Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 117.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/03/1955 fino al 12/07/1991), con atto stipulato il 13/03/1955 a firma di NOTAIO PASQUALE MARCONE ai nn. REP. 1739 di repertorio, trascritto il 13/04/1955 a SONDRIO ai nn. N.2194.
Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 113.

A FAVORE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/02/1960 fino al 31/10/1974), con atto stipulato il 06/02/1960 a firma di NOTAIO MARCO MORONI ai nn. REP. 4636 di repertorio, trascritto il 01/03/1960 a SONDRIO ai nn. N. 1319.
Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 118.

TRASCRIZIONE A FAVORE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE N.71 V. 566 (dal 15/10/1970 fino al 18/03/2011), trascritto il 29/09/2025 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 8766 Registro particolare n. 7297.
Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 421.

TRASCRIZIONE EREDITA A FAVORE

(AL FIGLIO TAROTELLI ROBERTO BRUNO PER LA NUDA PROPRIETA QUOTA 1/2 (1/2 USUFRUTTO) E AL CONIUGE PER LA NUDA PROPRIETA QUOTA 1/2 (1/2 USUFRUTTO) A CARICO SUCCESSIONE INTEGRATIVA N.71 V.566 DECEDUTA 15/10/1970 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/07/1972 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 476 n. 40 registrato in data 05/03/1973 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 10210.2/2010 - Pratica n. SO0152461 in atti dal 28/09/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE INTEGRATIVA N.70 V.566 (dal 04/07/1972 fino al 18/03/2011), con atto stipulato il 04/07/1972, trascritto il 24/09/1991 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 8759 Registro particolare n. 7290.

Il titolo è riferito solamente a FG. 23 MAPPALI 117, 421 e 422.

TRASCRIZIONE EREDITA A FAVORE DI TAROTELLI ROBERTO BRUNO A CARICO DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA N.70 V.566 DECEDUTO 04/07/1972 TRASCRIZIONE Data di presentazione 24/09/1991 -Variata in data 04/11/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/07/1972 - UR Sede

SONDRIO (SO) Registrazione Volume 476 n. 40 registrato in data 05/03/1973 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n. 10210.2/2010 - Pratica n. SO0152461 in atti dal 28/09/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE N.40 V.476 (dal 04/07/1972 fino al 18/03/2011), trascritto il 05/03/1973 a SONDRIO ai nn. N. 2607.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 117 e 422.

TRASCRIZIONE EREDITA A FAVORE DI [REDACTED] A CARICO DI [REDACTED]

[REDACTED] javascript:__doPostBack('ctl00\$ctl00\$MainContent\$MainContent\$ctrlTitoli\$ctl02\$cmdSalvaTitolo','')

DENUNCIA DI SUCCESSIONE N.40 V. 476 [REDACTED] DECEDUTO 04/07/1972

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/07/1972 - UR Sede SONDRIO

(SO) Registrazione Volume 476 n. 40 registrato in data 05/03/1973 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 10210.2/2010 - Pratica n. SO0152461 in atti dal 28/09/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 56 V. 487 (dal 31/10/1974 fino al 25/09/2010), trascritto il 23/09/1975 a SONDRIO ai nn. N. 5661.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 118.

TRASCRIZIONE EREDITA COME DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 56 V. 487 A FAVORE [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTRIBUZIONE (dal 15/05/1978 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 15/05/1978 a firma di NOTAIO CARLO CAO ai nn. REP. 96265 di repertorio, trascritto il 13/06/1978 a SONDRIO ai nn. N. 4261.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 123.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] SPAGNOLATTI [REDACTED] BENIGNO

A FAVOR [REDACTED] - (PER ATTRIBUZIONE A TITOLO DI DIVISIONE)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 01/03/1980 fino al 30/10/2010), con atto stipulato il 01/03/1980 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. Repertorio n. 74793 di repertorio, trascritto il 29/03/1980 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 2837 Registro particolare n. 2515.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 116.

A FAVORE DI MORETTI STEFANO CONTRO MORETTI MASSIMO e MANINI DOMENICA

[REDACTED] Atto del 01/03/1980 Pubblico ufficiale AMEDEO LEONE Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 74793 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione n. 420 registrato in data 21/03/1980 - Voltura n.283780 in atti dal 19/02/1988

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA SUCCESSIONE N.26 V.528 (dal 03/03/1983 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 03/03/1983 ai nn. SUCCESSIONE N.26 V.528 di repertorio, trascritto il 10/01/1984 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 360 Registro particolare n. 315.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 123.

TRASCRIZIONE Data di presentazione 10/01/1984 Variata in data 14/05/2004 DENUNCIA SUCCESSIONE N.26 V.528 A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] GINA, [REDACTED] MARIO, [REDACTED] ANNA MARIA, [REDACTED] GIULIANA , [REDACTED]

ALDO, CONTRO [REDACTED] MARINO DECEDUTO 03/03/1983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA SUCCESSIONE

N.33 V.527 (dal 03/03/1983 fino al 20/10/2011), trascritto il 03/03/1983 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 9998 Registro particolare n. 8537.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 123.

TRASCRIZIONE Data di presentazione 03/12/1983 Variata in data 09/04/2004 DENUNCIA SUCCESSIONE N.33 V.527 A FAVORE

GINA, MARIO, GIULIANA, ALDO, CONTRO MARINO DECEDUTO 03/03/1983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 12/07/1991 fino al 10/04/2010), con atto stipulato il 12/07/1991 a firma di notaio CEDERNA FRANCO ai nn. Repertorio n. 11242 di repertorio, registrato il 10/01/1992 a SONDRIO ai nn. Volume 571 n. 48, trascritto il 15/09/1992 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 9034 Registro particolare n. 7504.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 113 .

SUCCESSIONE TESTAMENTALE IN MORTE DI TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/07/1991 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 11242 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 571 n. 48 registrato in data 10/01/1992 - Voltura n. 1352.10/1992 in atti dal 27/08/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ACQUISTO DI LEGATO-PUBBLICAZIONE TESTAMENTO PUBBLICO (dal 17/02/1992 fino al 10/04/2010), con atto stipulato il 18/01/1992 a firma di Notaio CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 11242/1927 di repertorio, trascritto il 01/08/2025 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 9865 Registro particolare n. 8196.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 23 Particella 113.

NOTE- SI PRECISA CHE IL TESTAMENTO OLOGRAFO DEL PUBBLICATO DAL NOTAIO FRANCO CEDERNA DI ARDENNO IN DATA 18.1.1992 REP.11242 RACC.1927, E' STATO TRASCRITTO PRESSO QUESTO UFFICIO IN DATA 17.2.1992 AL N.2484 REG.PART.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di DONAZIONE (dal 03/12/1992 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 03/12/1992 a firma di NOTAIO DOMENICO SCHIANTARELLI ai nn. REP. 40879 di repertorio, trascritto il 04/01/1993 a SONDRIO ai nn. N.31.

Il titolo è riferito solamente a fg.23 mappale 123.

TRASCRIZIONE A FAVORE A CARICO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE N.78 VOL.667/8 (dal 19/12/2000 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 19/12/2000 ai nn. Numero di repertorio 78/667/8 di repertorio, trascritto il 09/02/2009 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 1613 Registro particolare n. 1352.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 123.

DENUNCIATA SUCCESSIONE N.78 VOL.667/8 DECEDUTA IL 12/12/2000 A favore - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/30 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Contro DECEDUTA IL 12/12/2000 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/30 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 NOTA SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE AL FIGLIO. IL CONIUGE RINUNCI ALL'EREDITA CON ATTO DI RINUNCIA DEL TRIBUNALE DI SONDRIO IN DATA 27.10.2008 REP. 733/B REGISTRATO A

SONDRIO IL 28.10.2008 AL N. 816 SERIE 4. PROGRESS. 2 GRAFFATO AL MAPPALE N. 334 FG. 28.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTRIBUZIONE (dal 01/08/2002 fino al 11/09/2012), con atto stipulato il 01/08/2002 a firma di NOTAIO VITALI GIULIO ai nn. Numero di repertorio 39459 di repertorio, trascritto il 28/08/2002 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 12751 Registro particolare n. 10695.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALI 322, 321,422, 424.

TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE [REDACTED] GIAN CARLO CONTRO COIROLI ANNA BASSI Nome [REDACTED] Nome [REDACTED] BASSI Nome GABRIELE Unità negoziale n. 1 Immobile n. 9 - Foglio 12 Particella 321 Immobile n. 10 - Foglio 12 Particella 322 Immobile n. 11 - Foglio 12 Particella 422 Immobile n. 12 - Foglio 12 Particella 424 NOTA LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTI DEL FABBRICATO FOGLIO 8 MAPPALE 313 DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA SONO STATE ASSEGNATE CON LE QUOTE PROPORZIONALI DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO STESSO, TRA CUI L'AREA PERTINENZIALE ESTERNA DISTINTA CON IL SUBALTERNO 5. I MAPPALI FOGLIO 9 NUMERO 541 E FOGLIO 8 MAPPALE 504 DEL COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA SONO TERRENI NUDI.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE N.25 V.649 (dal 23/01/2005 fino al 20/10/2011), trascritto il 15/05/2006 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 6716 Registro particolare n. 5256.

TRASCIZIONE DENUNCIA SUCCESSIONE N.25 V.649 [REDACTED] GINA [REDACTED] 23.01.2005 A favore [REDACTED] GIULIANA - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/270 Immobile n. 2 Foglio 23 Particella 123 CONTRO [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 23/11/2005 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 23/11/2005 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. Numero di repertorio 301 di repertorio, trascritto il 12/12/2005 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 15837 Registro particolare n. 12167.

TRASCRIZIONE A favore [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Contro [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10 Unità negoziale n. 2 Foglio 8 Particella 266 Foglio 8 Particella 479 Foglio 23 Particella 123

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/04/2010 fino al 08/01/2019), con atto stipulato il 10/04/2010 a firma di Notaio CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 116149/23653 di repertorio, trascritto il 15/04/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 4431 Registro particolare n. 3419.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Foglio 23 Particella [REDACTED] re. A favore Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE Cognome [REDACTED] ntro Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE Cognome [REDACTED] la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE Atto del 10/04/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 116149 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3419.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/04/2010

*** DATO OSCURATO *** , in forza di COMPRAVENDITA (dal 25/09/2010 fino al 08/01/2019), con atto stipulato il 25/09/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Repertorio n.

117200 di repertorio, trascritto il 04/10/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 11284 Registro particolare n. 8698.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 118.

A favore Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE [REDACTED] Contro Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6 Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6 Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/3 Atto del 25/09/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 117200 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8698.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 04/10/2010 NOTE SI PRECISA: - CHE LA SIGNORA [REDACTED] E' NATA A SOAZZA (SVIZZERA); - CHE IL SIGNOR [REDACTED] E' NATO A MESOCCO (SVIZZERA); - CHE IL SIGNOR [REDACTED] NATO A MESOCCO (SVIZZERA). INOLTRE, AI SENSI DELL'ART. 2659 C.C. IL SIGNOR [REDACTED] HA DICHIARATO DI ESSERE CONIUGATO E CHE I SUOI RAPPORTI PATRIMONIALI SONO REGOLATI DAL "REGIME ORDINARIO DELLA PARTECIPAZIONE AGLI ACQUISTI" PREVISTO DAL CODICE CIVILE SVIZZERO, E COMUNQUE QUANTO IN OGGETTO E' BENE SUO PERSONALE.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/10/2010 fino al 08/01/2019), con atto stipulato il 30/10/2010 a firma di Notaio CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 117484/24372 di repertorio, trascritto il 08/11/2010 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 12625 Registro particolare n. 9728.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 23 Particella 116.

A favore Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE Cognome [REDACTED] Contro Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE Cognome [REDACTED] Atto del 30/10/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 117484 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9728.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 08/11/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 18/03/2011 fino al 08/01/2019), con atto stipulato il 18/03/2011 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 118487/24924 di repertorio, trascritto il 04/04/2011 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 3763 Registro particolare n. 2895.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Foglio 23 Particella 117- Immobile n. 2 Foglio 23 Particella 421 -Immobile n. 3 Foglio 23 Particella 422 .

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE [REDACTED] Contro Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** , in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/10/2011 fino al 08/01/2019), con atto stipulato il 20/10/2011 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 119925/25681 di repertorio, trascritto il 07/11/2011 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 11993 Registro particolare n. 9410.

TRASCIZIONE A FAVORE [REDACTED] CARICO [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10/ [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10/90 In regime di BENE PERSONALE [REDACTED] GINA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10/90 In regime di BENE PERSONALE [REDACTED]
[REDACTED] lativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10/90

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 19/90 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 9/90 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 9/90 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10/90 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/90 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 10/90 In regime di BENE PERSONALE DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2005 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 649 n. 25 registrato in data 20/01/2006 - SUCC.DELLA Voltura n. 2076.1/2006 - Pratica n. SO0014648 in atti dal 06/03/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 11/09/2012 fino al 08/01/2019), con atto stipulato il 11/09/2012 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. Numero di repertorio 121885/26714 di repertorio, trascritto il 19/09/2012 a SONDRIO ai nn. Registro generale n. 10041 Registro particolare n. 8177.

Il titolo è riferito solamente a FG.12 MAPPALE 322 e FG.12 MAPPALI 321 e 424.

A favore In qualità di DONATARIO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contr Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE Unità negoziale n. 1 Foglio 12 Particella 322 - UNITA' COLLABENTI Foglio 12 Particella 321 Foglio 12 Particella 424 NOTA SI PRECISA CHE SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO AL FOGLIO 12 PARTICELLA 321 E 424, INSISTE TRA L'ALTRO UN PICCOLISSIMO CASELLO AD USO RACCOLTA ACQUA PIOVANA DELLA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA MQ. 6. IL NELL'AMBITO DELL'ATTO DI CUI AL QUADRO "A", HA RICHIESTO LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL'ART. 52, COMMA 21 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2002, ESENZIONE DA "IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE" ED A TAL FINE HA DICHIARATO: = CHE TRATTASI DI FONDI AGRICOLI; = CHE I FONDI SONO UBICATI NEL TERRITORIO DELLA COMUNITA' MONTANA DI SONDRIO; = DI ESSERE COLTIVATORE DIRETTO A TITOLO PRINCIPALE; = DI IMPEGNARSI A COLTIVARE O CONDURRE I FONDI PER ALMENO DIECI ANNI DALL' 11 SETTEMBRE 2012 (VINCOLO COME DA SEPARATA NOTA CON CODICE 126); = DI ESSERE EDOTTO DAGLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ART. 5-BIS DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1994 N. 97.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- LA PRATICA AGIBILITA N.2 EVIDENZIA IN COPERTINA "RICHIESTA DISTINTO AL FG. 23 MAPPALE 774 SUB.1" MENTRE E ALLEGATA LA PRATICA CATASTALE DEL SUB.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PESAGGISTICA N. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 37-VAR-1/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPEREDI REALIZZAZIONE CANTINA DI INVECCHIAMENTO E VINIFICAZIONE E MAGAZZINOPER ATTIVITA AGRICOLA., rilasciata il 15/12/2010 con il n. PROT. 7425 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 23 MAPPALE 113

PRATICA EDILIZIA N.141-VAR-4 ANNO 2019 PROT.3171 **N. PERMESSO DI COSTRUIRE PROT.3171 2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE EDILIZIE PER CAMBIO COLTURALE DA BOSCO CEDUO A PRATO STABILE DEI MAPPALI 116-117-118-123-421-422 FG.23, rilasciata il 18/05/2012 con il n. PRATICA EDILIZIA 142-VAR-4 ANNO 2009 PROT.3171 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 23 MAPPALI 116-117-118-123-421-422

SEGNALAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI **N. SEGNALAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI prot.3796 2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE EDILIZIE DI REALIZZAZIONE NUOVO ALLACCIO ALLA FOGNATURA COMUNALE DI FABBRICATO IN CORSO DI ULTIMAZIONE, rilasciata il 21/06/2012 con il n. prot.3796 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 774

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA **N. DENUNCIA INIZIO ATTIVITA EDILIZIA 22.01.2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PER RIPRISTINO STRUTTURE DANNEGGIATE A SEGUITO PIOGGIE 14.07.2008, rilasciata il 22/01/2010 con il n. PROT.469 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.8 MAPPALE 108- FG. 12 MAPPALE N.286

SEGNALAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI 2010 **N. SEGNALAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI prot.7634 2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI VARIANTE AL PC 142/2009 PER LAREALIZZAZIONE AGRITURISMO, rilasciata il 29/12/2010 con il n. prot.7634 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 113

AGIBILITA' PARZIALE N.2 **N. AGIBILITA' PARZIALE N.2 N.1794 2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PARTI DI EDIFICIO PARTE PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, PARTE PIANO TERRA, PARTE PIANO 1 E TUTTO IL 2 PIANO , agibilità del 09/03/2012 con il n. N.1794 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 23 MAPPALI 774 SUBALTERNI 1.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE E RIFERITO SUBALTERNO 2

AGIBILITA' PARZIALE N.1 **N. AGIBILITA' PARZIALE 1 N.7610 2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PARTI DI EDIFICIO,TUTTO IL PIANO SECONDO SEMINTERRATO, PARTE PIANO PRIMO SEMINTERRATO, PARTE PIANO TERRA, PARTE PIANO PRIMO, agibilità del 28/12/2010 con il n. N.7610 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 23 MAPPALE 774 SUBALTERNO 1

PERMESSO DI COSTRUIRE - PRATICA EDILIZIA N.142-VAR-2 ANNO 2009 PROT.7423 DEL15/12/2010 **N. PERMESSO DI COSTRUIRE PROT.7423 2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE N.2 AL PDC N.142-VAR-1/2009 PER OPERE REALIZZAZIONE CANTINA INVECCHIAMENTO E VINIFICAZIONE E MAGAZZINO PER ATTIVITA AGRICOLA, rilasciata il 15/12/2010 con il n. PROT.7423 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 113

PERMESSO DI COSTRUIRE - PRATICA EDILIZIA 142 N. 4-VAR-2 ANNO 2010 PROT.7551 DEL 27/12/2010 **N. PERMESSO DI COSTRUIRE PROT.7551 2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE N.2 AL PDC N.142-VAR-1/2009 PER OPERE REALIZZAZIONE CANTINA INVECCHIAMENTO E VINIFICAZIONE E MAGAZZINO PER ATTIVITA AGRICOLA, rilasciata il 27/12/2010 con il n. PROT.7551 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.23 MAPPALE 113

PRATIVA EDILIZIA N.47 ANNO 2012 PROT.7380 DATA 24/12/2012 **N. PERMESSO DI COSTRUIRE PROT.7380 2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE

EDILIZIE -REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO USO MAGAZZINO E CANTINA -OPERE SISTEMAZIONE DELLA VIABILITA ESTERNA -REALIZZAZIONE NUOVO VANO USO CENTRALETERMICA., rilasciata il 24/12/2012 con il n. PROT.7380 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 23 MAPPALI 116-117-118-123-421-422-474

PRATICA EDILIZIA N.42 ANNO 2019 PROT.5227 DATA 25/06/2019 N. **PERMESSO DI COSTRUIRE PROT.5227 2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE EDILIZIE DI RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO FABBRICATI RURALI ESISTENTI., rilasciata il 25/06/2019 con il n. PROT.5227 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.12 MAPPALI 322-424

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 12 luglio 2013, con relativa pubblicazione sul B.U.R.L. di Regione Lombardia n. 48 del 27 novembre 2013, e successivamente modifiche, l'immobile ricade in zona AGR 1 AREE AGRICOLE A VALENZA SOVRACOMUNALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Foglio: 23 Mappale: 774, Sub. 3, Piano S1-T-S2-1-2. Superficie totale catastale: 1226 m2 Tipo: Particella con edificio:

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 15.93 m2 pari al 1.30% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 15.93 m2 pari al 1.30% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

Sezione: Foglio: 23 Mappale: 774 Sub. 5, Piano S1-T-1-2. Superficie totale catastale: 1226 m2 Tipo: Particella con edificio

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 15.93 m2 pari al 1.30% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 15.93 m2 pari al 1.30% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale ? Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 15.93 m2 pari al 1.30% della sup.totale

Sezione: Foglio: 12 Mappale: 322 Superficie totale catastale: 92 m2 Tipo: Particella con edificio

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terrazzamenti Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 PAI - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

- Vincolo idrogeologico Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 1226.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 15.93 m2 pari al 1.30% della sup.totale

.Il titolo è riferito solamente al FG.23 N.774 SUB.3-5, FG.12 N.322, FG.23 N.776, FG.23 N.116, FG.23 N.117, FG.23 N. 118, FG.23 N.123, FG.23 N. 421, FG.23 N.422, FG.12 N.321, FG.12 N.424.

SI ALLEGA : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI BERBENNO V. (SO)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIVIDUATO CON LE PARTICELLE 321 E 424 DI FOGLIO 12, INSISTE TRA L'ALTRO UN PICCOLISSIMO CASELLO AD USO RACCOLTA ACQUA PIOVANA DELLA SUPERFICIE COPERTA DI CIRCA MQ. 6.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, DIVISIONE UNITA IMMOBILIARE E IMPIANTISTICA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE PRATICHE AUTORIZZAZIONI COMUNALI

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

Costi di regolarizzazione:

- AUTORIZZAZIONE COMUNALE : €.4.483,50

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA AGIBILITÀ SUB. 3 e 5 DEL FG. 23 N. 774

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata per l'agibilità UNITA IMMOBILIARI SUB.3 e 5

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE E PRESENTAZIONE Segnalazione Certificata per l'agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241): €.12.810,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione catastale (normativa di riferimento: cambio di destinazione d'uso catastale da unità collabente a deposito)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (DOCFA) per aggiornare i dati dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale (DOCFA): €.1.281,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.754,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato con funzioni produttive connesso all'uso agricolo sito in localita Pedemonte a cui si accede da via Maroggia da strada privata. il fabbricato risulta praticamente suddiviso in due unita immobiliari distinte per la destinazione; produzione vino con vari vani e agriturismo con ristorazione e camere.

la porzione sub.3 è posta a nord ed è costituita da;

piano secondo interrato: cantina maturazione barricaia, vani vari

piano primo interrato: cantina affinamento in vetro, vano vari

piano terra: vinificazione fermentazione , vani vari

piano primo: pasitaia, vani vari

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-t-1-2, ha un'altezza interna di VARIA 4,50-3,5-4.5- (5,00-7,50).Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 774 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 6.359,40 Euro, indirizzo catastale: VIA ERE 345, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/02/2013 Pratica n. SO0012999 in atti dal 18/02/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1764.1/2013)
Coerenze: MAPPALI 776-SUB.5- 774

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[40,07 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1400700005218 registrata in data 17/10/2018

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 secondo interrato - cantina maturazione barricaia, e vani vari	739,00	x	100 %	=	739,00
piano primo interrato -cantina affinamento in vetro, e vani vari	322,00	x	100 %	=	322,00
piano terra - vinificazione/fermentazione, e vani vari	334,00	x	100 %	=	334,00
piano primo - passitaia, servizi e vani vari	341,00	x	100 %	=	341,00
piano terra - tettoia	45,00	x	40 %	=	18,00
Totale:	1.781,00				1.754,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Codice di zona: E2 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale (Magazzini NORMALE 350 500)
Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BERBENNO DI VALTELLINA Fascia/zona: Suburbana/CENTRO ABITATO DI PEDEMONTE
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq
Valore Ctu: 600,00 pari a: 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale (Magazzini NORMALE 350-500)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI
ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

Valore Ctu: 600,00 pari a: 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva (Capannoni industriali NORMALE 400-650 -Capannoni tipici NORMALE
500 650)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI
ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

Valore Ctu: 650,00 pari a: 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale (Abitazioni di tipo economico NORMALE 600-900, Abitazioni civili
NORMALE 900-1100)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BERBENNO DI VALTELLINA Fascia/zona:
Suburbana/CENTRO ABITATO DI PEDEMONTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale (Abitazioni civili NORMALE 900-1100 Abitazioni di tipo economico NORMALE 600-900)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI
ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo. Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero mappale.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unita immobiliare, si sono considerate: le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali, basandoci unicamente sulla documentazione rilasciata dal comune di Berbenno V., la destinazione urbanistica definita dal PGT comune di Berbenno V. nonché lo stato di conservazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.754,00 x 600,00 = **1.052.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.052.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.052.400,00**

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO B

FABBRICATO CONNESSO ALLA ATTIVITA AGRICOLA a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.290,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1-2, ha un'altezza interna di VARIE 3,00-3,00-2,95/5,00.Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 774 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 6778, indirizzo catastale: VIA ERE n. 345, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2018 Pratica n. SO0028295 in atti dal 17/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.

4834.1/2018)

Coerenze: MAPPALI 776-SUB-5-776

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato con funzioni produttive connesso all'uso agricolo sito in localita Pedemonte a cui si accede da via Maroggia da strada privata. il fabbricato risulta praticamente suddiviso in due unita immobiliare distinte per la destinazione; produzione vino con vari vani e agriturismo con ristorazione e camere.

la porzione sub.5 è posta a sud ed è costituita da;

piano primo interrato magazzino/parcheeggio mezzi, spogliatoi, lavanderia e guardaroba, depositi prodotti e sala multiuso, vano tecnico

piano terra locale colazione degustazioni, sala aspetto, reception, servizi e cucina, vano silos cippato

piano primo n.11 camere con bagno

CLASSE ENERGETICA:



[294,52 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1400700005318 registrata in data 17/10/2018

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 primo interrato - magazzino parcheggio, deposito, servizi e sala multiuso	487,50	x	90 %	=	438,75

piano terra - locale degustazioni-sala aspetto e reception, cucina e servizi	381,50	x	100 %	=	381,50
piano terra - tettoia	203,00	x	40 %	=	81,20
piano primo - n.11 camere con bagno	323,60	x	100 %	=	323,60
piano primo interrato e piano terra - vano tecnico silos cippato e c.t.	94,50	x	50 %	=	47,25
piano terra - balconata	74,00	x	25 %	=	18,50
Totale:	1.564,10				1.290,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E2 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale (Magazzini NORMALE 350 500)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BERBENNO DI VALTELLINA Fascia/zona:
Suburbana/CENTRO ABITATO DI PEDEMONTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

Valore Ctu: 600,00 pari a: 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale (Magazzini NORMALE 350-500)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI
ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

Valore Ctu: 600,00 pari a: 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva (Capannoni industriali NORMALE 400-650 -Capannoni tipici NORMALE 500 650)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 650,00 Euro/mq

Valore Ctu: 650,00 pari a: 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale (Abitazioni di tipo economico NORMALE 600-900, Abitazioni civili NORMALE 900-1100)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BERBENNO DI VALTELLINA Fascia/zona: Suburbana/CENTRO ABITATO DI PEDEMONTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale (Abitazioni civili NORMALE 900-1100 Abitazioni di tipo economico NORMALE 600-900)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

Valore Ctu: 700,00 pari a: 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile

per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.
Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo. Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di proprietà di tutte le parti comuni dell'intero mappale.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare, si sono considerate: le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali, basandoci unicamente sulla documentazione rilasciata dal comune di Berbenno V., la destinazione urbanistica definita dal PGT comune di Berbenno V. nonché lo stato di conservazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.290,80 x 700,00 = 903.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 903.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 903.560,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **93,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di VARIE 2,20- 3,02/4,06.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 322 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: LOCALITA' RIGHETTA, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/02/2003 Pratica n. 33472 in atti dal 25/02/2003 COSTITUZIONE (n. 553.1/2003)
Coerenze: MAPPALI 424-CORTE 322
UNITA' COLLABENTE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2019.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★
panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★
livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione: nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato rurale posto a servizio della attività agricola sito in loc. Righetta. Costituito da due piano fuori terra; a destinazione -piano terra deposito e piano primo cucinaccia.

Foglio: 12 Mappale: 322 Superficie totale catastale: 92 m2 Tipo: Particella con edificio

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terrazzamenti Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 PAI - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Vincolo idrogeologico Superficie => 92.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

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 - DEPOSITO	46,58	x	100 %	=	46,58
PIANO PRIMO - CUCINACCIA	46,58	x	100 %	=	46,58
Totale:	93,16				93,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E2 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale (Magazzini NORMALE 350 500)

Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BERBENNO DI VALTELLINA Fascia/zona: Suburbana/CENTRO ABITATO DI PEDEMONTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

Valore Ctu: 600,00 pari a: 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale (Magazzini NORMALE 350-500)
Indirizzo: Provincia: SONDRIO Comune: BUGLIO IN MONTE Fascia/zona: Suburbana/CENTRI
ABITATI DI RONCO E VILLAPINTA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq
Valore Ctu: 600,00 pari a: 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.
Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo. Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di proprietà di tutte le parti comuni dell'intero mappale.
Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato delle unit  immobiliari, si sono considerate: le destinazioni d'uso indicate negli atti concessori e catastali, basandoci unicamente sulla documentazione rilasciata dal comune di Berbenno V., la destinazione urbanistica definita dal PGT comune di Berbenno V. nonch  lo stato di conservazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,16 x 300,00 = 27.948,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ):  . 27.948,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):  . 27.948,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **2.824,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena propriet  (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:
• foglio 23 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 2824, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/10/2015 Pratica n. SO0103325 in atti dal 05/10/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1562.1/2015)
Coerenze: MAPPALI STRADA-114-115-117-141-140-112-111-774

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione agricola adiacente alla struttura agricola produttiva.
Sezione: Foglio: 23 Mappale: 776 Superficie totale catastale: 2824 m2 Tipo: Particella
Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 2747.73 m2 pari al 97.30% della sup.totale
- Area stradale/bianca Superficie => 76.27 m2 pari al 2.70% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 2824.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 109.13 m2 pari al 3.86% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 109.13 m2 pari al 3.86% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 2824.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 2824.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 2824.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 109.13 m2 pari al 3.86% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR					
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	2.824,00	x	100 %	=	2.824,00
Totale:	2.824,00				2.824,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024
Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia
Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE
Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 30/01/2024
Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia
Descrizione: PRATO
Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 8,94 pari a 8,94 Euro/mq
Valore Ctu: 8,94 pari a: 8,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.
Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.
Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonche lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.824,00 x 8,00 = 22.592,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.592,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.592,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 960, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/1980 in atti dal 19/02/1988 (n. 283780)
Coerenze: MAPPALI STRADA, 118, 1213, 421, 115,116

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione agricola adiacente alla struttura agricola produttiva e attualmente area parcheggio.

Sezione: Foglio: 23 Mappale: 116 Superficie totale catastale: 960 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 950.29 m2 pari al 98.99% della sup.totale
- Area stradale/bianca Superficie => 9.71 m2 pari al 1.01% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 960.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 353.37 m2 pari al 36.81% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 353.37 m2 pari al 36.81% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 953.14 m2 pari al 99.29% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni Superficie => 6.86 m2 pari al 0.71% della sup.totale
- Fasce di rispetto del reticolo minore Superficie => 43.64 m2 pari al 4.55% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 960.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 960.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 343.78 m2 pari al 35.81% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

TERRENO AGRICOLO - Aree AGR						
1	-	Aree agricole a valenza	960,00	x	100 %	= 960,00
sovracomunale						
Totale:			960,00			960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: PRATO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 8,94 pari a 8,94 Euro/mq

Valore Ctu: 8,94 pari a: 8,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonché lo stato attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 960,00 x 8,00 = 7.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.680,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
)Identificazione catastale:

- foglio 117 (catasto terreni), sezione urbana 23, qualita/classe PRATO 3, superficie 1110, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 4,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. SO0096450 in atti dal 09/05/2011 COMPRAVENDITA - MOD.UNICO 2895/2011 (n. 3296.1/2011)
Coerenze: MAPPALI 776,115,421,422,144,143,142,141

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione prato adiacente alla struttura agricola produttiva e attualmente parzialmente area parcheggio.

Foglio: 23 Mappale: 117 Superficie totale catastale: 1110 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 1110.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 1110.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 532.60 m2 pari al 47.98% della sup.totale

- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 532.61 m2 pari al 47.98% della sup.totale

- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 1110.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 1110.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 1110.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 532.60 m2 pari al 47.98% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR					
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	1.110,00	x	100 %	=	1.110,00
Totale:	1.110,00				1.110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/01/2024*

Fonte di informazione: *Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia*

Descrizione: *BOSCO CEDUO FONDOVALLE*

Indirizzo: *REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo: *1,66 pari a 1,66 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/01/2024*

Fonte di informazione: *Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia*

Descrizione: *PRATO*

Indirizzo: *REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo: 8,94 pari a 8,94 Euro/mq

Valore Ctu: 8,94 pari a: 8,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonché lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.110,00	x	8,00	=	8.880,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.880,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.880,00
---	--------------------

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

)Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 920, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974

Coerenze: MAPPALI STRADA ,TORRENTE,123,116

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione agricola adiacente alla struttura agricola produttiva e attualmente parzialmente area parcheggio.

Sezione: Foglio: 23 Mappale: 118 Superficie totale catastale: 920 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 919.81 m2 pari al 99.98% della sup.totale
- Area stradale/bianca Superficie => 0.19 m2 pari al 0.02% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 920.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 481.69 m2 pari al 52.36% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 481.69 m2 pari al 52.36% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 75.61 m2 pari al 8.22% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni Superficie => 844.39 m2 pari al 91.78% della sup.totale
- Fasce di rispetto del reticolo minore Superficie => 454.83 m2 pari al 49.44% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 920.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 920.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 481.50 m2 pari al 52.34% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR					
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	920,00	x	100 %	=	920,00
Totale:	920,00				920,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: PRATO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 8,94 pari a 8,94 Euro/mq

Valore Ctu: 8,94 pari a: 8,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonche lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 920,00 x 6,00 = 5.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.520,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 470,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1983 in atti dal 18/04/1996 (n. 5822.2/1983)
Coerenze: MAPPALI 118,TORRENTE,124,421,116

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione agricola adiacente alla struttura agricola produttiva e attualmente parzialmente area accesso-parcheggio.

Foglio: 23 Mappale: 123 Superficie totale catastale: 470 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 155.29 m2 pari al 33.04% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni Superficie => 314.71 m2 pari al 66.96% della sup.totale
- Fasce di rispetto del reticolo minore Superficie => 178.13 m2 pari al 37.90% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 470.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - ree AGR 1					
- Aree agricole a valenza sovracomunale	470,00	x	100 %	=	470,00
Totale:	470,00				470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 30/01/2024
Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia
Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE
Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 30/01/2024
Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia
Descrizione: PRATO
Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 8,94 pari a 8,94 Euro/mq
Valore Ctu: 8,94 pari a: 8,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.
Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.
Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonche lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 470,00 x 6,00 = 2.820,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.820,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.820,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe AA PRATO 3 AB INCOLT STER, superficie 1070, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 3,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SO0035406 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1690.1/2007)
Coerenze: MAPPALI 116,123,124,117,422,115

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione prato adiacente alla struttura agricola produttiva e attualmente parzialmente area accesso-parcheggio.

Foglio: 23 Mappale: 421 Superficie totale catastale: 1070 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 1070.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 1070.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 1054.35 m2 pari al 98.54% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 1054.35 m2 pari al 98.54% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 1070.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 1070.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 1070.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 1054.34 m2 pari al 98.54% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR						
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	1.070,00	x	100 %	=	1.070,00	

Totale:	1.070,00	1.070,00
---------	----------	----------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: PRATO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 8,94 pari a 8,94 Euro/mq

Valore Ctu: 8,94 pari a: 8,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V.

(SO) nonche lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.070,00 x 6,00 = 6.420,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.420,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.420,00

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe AA PRATO 3 AB PASCOLO 1, superficie 320, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. SO0096499 in atti dal 09/05/2011 COMPRAVENDITA - MOD.UNICO 2895/2011 (n. 3298.1/2011)
Coerenze: MAPPALI 117,421,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno a destinazione prato adiacente alla struttura agricola produttiva

Foglio: 23 Mappale: 422 Superficie totale catastale: 320 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 320.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Aree di rispetto dei fiumi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 320.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 131.78 m2 pari al 41.18% della sup.totale
- Fasce di bosco non trasformabile Superficie => 131.78 m2 pari al 41.18% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 320.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 320.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 320.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 131.78 m2 pari al 41.18% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR					
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	320,00				320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/01/2024*

Fonte di informazione: *Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia*

Descrizione: *BOSCO CEDUO FONDOVALLE*

Indirizzo: *REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo: *1,66 pari a 1,66 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/01/2024*

Fonte di informazione: *Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia*

Descrizione: *PRATO*

Indirizzo: *REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO*

Superfici principali e secondarie: *1*

Superfici accessorie:

Prezzo: *8,94 pari a 8,94 Euro/mq*

Valore Ctu: *8,94 pari a: 8,94 Euro/mq*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonche lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	320,00	x	6,00	=	1.920,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.920,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.920,00
---	--------------------

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **860,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

)Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 860, reddito agrario 3,11 €, reddito dominicale 5,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 31/12/1974
Coerenze: MAPPALI 289,322,286

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo a destinazione vigneto in localita Righetta.

Sezione: Foglio: 12 Mappale: 321 Superficie totale catastale: 860 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 841.93 m2 pari al 97.90% della sup.totale
- Area stradale/bianca Superficie => 18.07 m2 pari al 2.10% della sup.totale
- Terrazzamenti Superficie => 860.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

- Fattibilità geologica - classe 3 PAI - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 860.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 860.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 860.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR					
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	860,00	x	100 %	=	860,00
Totale:	860,00				860,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: VIGNETO -PER LE ZONE DOC E DI FONDOVALLE: + 20 %

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 9,43 pari a 9,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il piu probabile valore di mercato o il piu probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il piu probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonche lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	860,00	x	8,00	=	6.880,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.880,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.880,00
---	--------------------

BENI IN BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a BERBENNO DI VALTELLINA VIA ERE 345, della superficie commerciale di **2.310,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

)Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe BOSCOCEDUO 3 , superficie 2310, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 19/02/1988 (n. 4070)
Coerenze: MAPPALI 286,321,289,324,335334,323,333,332,423

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo a destinazione bosco ceduo - vigneto in localita Righetta.

Sezione: Foglio: 12 Mappale: 424 Superficie totale catastale: 2310 m2 Tipo: Particella

- Aree AGR 1 - Aree agricole a valenza sovracomunale Superficie => 2231.55 m2 pari al 96.60% della sup.totale
- Area stradale/bianca Superficie => 78.45 m2 pari al 3.40% della sup.totale
- Boschi - art. 142.1 - D. Lgs. 42/04 Superficie => 767.60 m2 pari al 33.23% della sup.totale
- Terrazzamenti Superficie => 2310.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 3 PAI - fattibilità con consistenti limitazioni Superficie => 2310.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato Superficie => 2310.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Esterno al centro abitato ANAS Superficie => 2310.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Vincolo idrogeologico Superficie => 2253.71 m2 pari al 97.56% della sup.totale ? Fasce di rispetto per le nuove strutture zootecniche Superficie => 424.86 m2 pari al 18.39% della sup.totale
- Terreni a bosco Superficie => 767.60 m2 pari al 33.23% della sup.totale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO - Aree AGR					
1 - Aree agricole a valenza sovracomunale	2.310,00	x	100 %	=	2.310,00
Totale:	2.310,00				2.310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: VIGNETO -PER LE ZONE DOC E DI FONDOVALLE: + 20 %

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 9,43 pari a 9,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di SONDRIO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: BOSCO CEDUO FONDOVALLE

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 VALTELLINA DI SONDRIO Comuni di: ARDENNO, BERBENNO DI VALTELLINA, BUGLIO IN MONTE, CASTIONE ANDEVENNO, CERCINO, CINO, CIVO, DAZIO, DUBINO, MANTELLO, MELLO, MONTAGNA IN VALTELLINA, POGGIRIDENTI, POSTALESIO, SONDRIO, TRAONA, TRESIVIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1,66 pari a 1,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell' terreno. Per la valutazione del terreno agricolo il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di terreni presenti in zona, tenendo conto, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono le superfici catastali. Si è optato per la valutazione a misura del terreno, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si sono considerate: precendenti atti di compavendita visionati, la destinazione urbanistica definita dal PGT del comune di Berbenno V. (SO) nonché lo stato attuale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.310,00	x	8,00	=	18.480,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.480,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.480,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il più probabile prezzo di vendita dell'immobile. Per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Tecnico si è basato sui prezzi di mercato di immobili presenti in zona, tenendo conto dello stato generale degli stessi, delle loro caratteristiche e della loro ubicazione, assumendo in loco ogni qualsiasi informazione ritenuta utile per il miglior inquadramento degli stessi all'interno del mercato immobiliare della zona.

Le superfici prese a base per la valutazione sono arrotondate e possono discostarsi lievemente dalla realtà, vista la irregolarità della pianta dell'edificio. Si è optato per la valutazione a misura per maggior chiarezza nella consistenza dell'immobile, ma il valore complessivo deve essere considerato a corpo. Nella presente stima sono da ritenersi compresi la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero mappale.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare, si sono considerate: le destinazione d'uso indicate negli atti concessori e catastali, basandoci unicamente sulla documentazione rilasciata dal comune di Berbenno V. , la destinazione urbanistica definita dal PGT comune di Berbenno V. nonché lo stato di conservazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di BERBENNO V., agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	FABBRICATO				
	CONNESSO				
	ALLA	1.754,00	0,00	1.052.400,00	1.052.400,00
	ATTIVITA AGRICOLA				
B	FABBRICATO				
	CONNESSO				
	ALLA	1.290,80	0,00	903.560,00	903.560,00
	ATTIVITA AGRICOLA				
C	rustico	93,16	0,00	27.948,00	27.948,00
D	terreno agricolo	2.824,00	0,00	22.592,00	22.592,00
E	terreno agricolo	960,00	0,00	7.680,00	7.680,00
F	terreno agricolo	1.110,00	0,00	8.880,00	8.880,00
G	terreno agricolo	920,00	0,00	5.520,00	5.520,00
H	terreno agricolo	470,00	0,00	2.820,00	2.820,00
I	terreno agricolo	1.070,00	0,00	6.420,00	6.420,00
J	terreno agricolo	320,00	0,00	1.920,00	1.920,00

K	terreno agricolo	860,00	0,00	6.880,00	6.880,00
L	terreno agricolo	2.310,00	0,00	18.480,00	18.480,00
				2.065.100,00 €	2.065.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.574,50**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.046.525,50**

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**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.046.525,50**

data 24/10/2025

il tecnico incaricato
Geometra Carlo Bordoni