



Oggetto:

Fallimento Termoidraulica Orlandi A. e C. S.n.c.

R.G. Fall. 08/2019

Con sede in Traona, Via E. Torricelli 11/13

Magistrato:

Dr. Barbara Licitra – Giudice delegato

Curatore:

Dott. Simone Martinalli

Titolo:

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA DI STIMA ECONOMICA

4.2) Lotto 2 "Abitazione, autorimessa e deposito"

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Fabbricati – Foglio 49 – Particella 250 – Subalterni 1, 2 e 3.

Perito estimatore:

Geom. Manuela Menghi

Via Bottà 6, 23017 Morbegno

PEC: manuela.menghi@geopec.it

Collegio Geometri di Sondrio – n. 1262

Collaboratore:

Arch. Marco Del Nero

Via Serta 38, 23017 Morbegno

PEC: marco.delnero@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti di Sondrio – n. 420

Lotto 2 – Abitazione, autorimessa e deposito.

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Fabbricati – Foglio 49 – Particella 250 – Subalterni 1, 2 e 3.

Indice

1) Identificazione dei beni immobili oggetto della stima	pag. 2
2) Descrizione sommaria	pag. 2
3) Riepilogo valutazione	pag. 2
4) Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 3
5) Vincoli e oneri giuridici	pag. 3
6) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 3
7) Altre informazioni	pag. 3
8) Attuali e precedenti proprietari	pag. 3
9) Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 3
10) Situazione urbanistica	pag. 4
11) Giudizio di conformità	pag. 4
12) Conformità catastale	pag. 4
13) Descrizione e valutazione	pag. 5
14) Valutazione complessiva del lotto	pag. 8
A.1) Documentazione fotografica	pag. 9
A.2) Inquadramento territoriale	pag. 15
A.3) Ortofoto	pag. 15
A.4) Estratto di mappa	pag. 16
A.5) Elaborato planimetrico	pag. 16
A.6) Planimetrie catastali	pag. 17
A.7) Estratti P.G.T.	pag. 20

Relazione di perizia**1) Identificazione dei beni immobili oggetto della stima**

Il lotto si compone dei seguenti beni:

Catasto dei Fabbricati									
ID	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo / Piani
a	49	250	1	A/4	1	8,5 vani	187 m ²	228,27 €	Via dell'Orso / 2 - 3 - 4
b	49	250	2	C/6	1	27 m ²	27 m ²	41,83 €	Via dell'Orso / T
c	49	250	3	C/2	1	44 m ²	59 m ²	22,72 €	Via dell'Orso / T - 1

2) Descrizione sommaria**a) Abitazione (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 1):**

Abitazione a Cosio Valtellino in Via dell'Orso snc, frazione Sacco, di superficie commerciale pari a 171 m², per la quota di 1/1 di proprietà di Orlandi Andrea, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNNDR73M18F712G.

L'immobile, indicato catastalmente al foglio 49, particella 250, subalterno 1, risulta essere un'unità residenziale elevata su tre piani fuori terra (secondo, terzo e quarto); i piani secondo e terzo sono collegati da una scala esterna mentre il terzo e quarto da una scala interna. I locali dell'abitazione risultano così distribuiti:

- piano secondo: ripostiglio, ingresso, cucina e soggiorno;
- piano terzo: ripostiglio, bagno, cucina e due camere;
- piano quarto: due camere.

Nella planimetria catastale sono inoltre riportati tre terrazzi, un portico coperto e una tettoia. Questi spazi, non essendo di pertinenza esclusiva dell'abitazione, non sono stati computati ai fini della determinazione della superficie commerciale.

b) Autorimessa (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 2):

Autorimessa a Cosio Valtellino in Via dell'Orso snc, frazione Sacco, di superficie commerciale pari a 19 m², per la quota di 1/1 di proprietà di Orlandi Andrea, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNNDR73M18F712G.

L'immobile indicato catastalmente al foglio 49, particella 250, subalterno 2 risulta essere un'autorimessa al piano terra, accessibile dalla strada pubblica e collegata agli altri immobili che compongono il lotto tramite scala esterna scoperta.

c) Deposito (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 3):

Deposito a Cosio Valtellino in Via dell'Orso snc, frazione Sacco, di superficie commerciale pari a 26 m², per la quota di 1/1 di proprietà di Orlandi Andrea, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNNDR73M18F712G.

L'immobile indicato catastalmente al foglio 49, particella 250, subalterno 3 è collegato agli altri immobili che compongono il lotto tramite scale in parte coperte è suddiviso su più livelli così distribuiti:

- piano terra: stalla e cantina;
- piano primo: fienile e cassina.

3) Riepilogo valutazione

Consistenza commerciale complessiva delle unità principali:	216	m ²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0	m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	127.700	€
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	127.700	€
Data della valutazione:	07/06/2022	

4) Stato di possesso al momento del sopralluogo

Il giorno 04/03/2020 gli immobili che compongono il lotto risultavano liberi. Si segnalano lavori edili in essere per i quali non è stata rintracciata alcuna autorizzazione presso gli archivi del Comune di Cosio Valtellino.

5) Vincoli e oneri giuridici

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

6) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della proceduraIscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 14/04/2003 a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C.R.L., contro ORLANDI ANDREA - Importo ipoteca: 75.600,00 €.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ipoteca giudiziale trascritta il 02/11/2018 a favore di SYSTEM S.P.A., contro ORLANDI ANDREA - Importo ipoteca: 7.515,67 €;

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 11/12/2020 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. TERMOIDRAULICA ORLANDI A. & C. S.N.C. CON SEDE IN TRAONA DEI SOCI ILLIM. RESPONSABILI ORLANDI ANDREA E ORLANDI CRISTIAN, contro ORLANDI ANDREA.

7) Altre informazioni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	n.d.	€
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	n.d.	€
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	n.d.	€
Millesimi condominiali	n.d.	‰

8) Attuali e precedenti proprietariAttuali proprietari:

Orlandi Andrea per la quota di 1/1 per i beni di cui ai punti 1.a, 1.b e 1.c;

Precedenti proprietari:

Orlandi Giuseppe fino al 13/11/1993, Orlandi Dario, Dina e Lino fino al 25/01/1997 per i beni di cui al punto 1.a, 1.b e 1.c;

Orlandi Emilio fino al 20/12/1986, Zugnoni Maria fino al 08/05/1996 per il bene di cui al punto 1.d.

9) Pratiche edilizieCostruzione originaria:

la costruzione originaria risale a data antecedente al 01/09/1967.

Si elencano qui di seguito i provvedimenti edilizi precedenti al 01/09/1967:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 84/1965 del 13/11/1965 rilasciato a Orlandi Giuseppe per lavori di "Costruzione di un garage".

Autorizzazioni successive al 01/09/1967:

- Concessione edilizia n. 5710/1992 del 09/03/1984 intestata a Orlandi Dario per lavori di "Modifica di aperture e soletta di fabbricato esistente con formazione di garage" (Opere non realizzate);

- Permesso di Costruire n. 17/2007 del 04/05/2007 intestato a Orlandi Antonella e Separatore Roberto per lavori di "Risanamento conservativo e ristrutturazione di fabbricato residenziale" (Opere non realizzate).

10) Situazione urbanistica

Gli immobili componenti il lotto ricadono nell'Ambito denominato "NAF – Tessuto residenziale con valore storico tipologico" regolato dagli artt. 30 – 36 delle Norme Tecniche del P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino.

Dal punto di vista della Componente geologica del P.G.T. l'area in cui sono inseriti gli immobili componenti il lotto appartiene alla "Sottoclasse 2a – Aree pianeggianti o con inclinazioni fino a 20° con discrete caratteristiche geotecniche dei terreni e delle aree di conoide non recentemente riattivate o completamente protette da opere di difesa (Cn)"

11) Giudizio di conformitàa) Abitazione (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 1):

Non sono state reperite pratiche edilizie per lavori riguardanti specificatamente il subalterno 1. Nonostante ciò, il fabbricato ha evidentemente subito delle trasformazioni successive al 01/09/1967:

- la struttura di copertura in legno mostra caratteristiche tipologiche (sezione regolare di travi e travetti) e gradi di maturazione del materiale tali da poter ipotizzare che la stessa sia stata realizzata recentemente (15, 30 anni fa al massimo). È inoltre evidente come, da una semplice analisi visiva della struttura e della lattoneria, la copertura abbia subito un'aggiunta a formare una tettoia sul lato ovest. Non avendo a disposizione fotografie d'epoca non è chiaro se questa aggiunta sia da considerarsi il rifacimento di un manufatto esistente o di un ampliamento ex novo;

- all'interno, limitatamente al piano secondo e terzo, al momento del sopralluogo erano in corso lavori di manutenzione straordinaria insistenti anche su parti strutturali dell'edificio (demolizione di muro di spina e inserimento di putrelle in acciaio).

Vista l'assenza di specifiche autorizzazioni e/o segnalazioni riguardanti i lavori eseguiti l'immobile non è conforme.

b) Autorimessa (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 2):

rispetto al titolo edilizio rilasciato per la costruzione del subalterno 2 risultano alcune differenze:

- le aperture previste e indicate negli elaborati progettuali come finestra e porta del prospetto sud, non sono state realizzate;

- la sagoma planimetrica non coincide con quella realizzata.

Visto quanto rilevato e sopradescritto l'immobile non è conforme.

c) Deposito (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 3):

Il subalterno 3 è parzialmente interessato dai progetti di cui alle Pratiche Edilizie n. 5710/1992 del 11/04/1992 e n. 8694/2007 del 04/05/2007. I lavori previsti da entrambi i titoli edilizi non sono mai stati realizzati.

Vista l'assenza di altri titoli edilizi precedenti e successivi a quelli sopradescritti (ad oggi decaduti) e vista la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato con una foto d'epoca allegata alla P.E. 5710/1992 l'immobile risulta conforme.

12) Conformità catastalea) Abitazione (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 1):

rispetto allo stato di fatto rilevato la planimetria catastale del subalterno 1 non è conforme.

b) Autorimessa (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 2):

nessuna difformità.

c) Deposito (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 3):

nessuna difformità.

13) Descrizione e valutazione

Descrizione della zona:

La zona in cui ricade il lotto immobiliare è al centro dell'abitato della frazione Sacco, a prevalenza residenziale, in prossimità della chiesa parrocchiale di San Lorenzo. Le abitazioni presenti nelle immediate vicinanze sono destinate sia alla residenza principale che alla villeggiatura. La viabilità locale, nonostante il contesto di centro storico, non è difficoltosa. La presenza di parcheggi pubblici è carente, specialmente nei periodi di villeggiatura, nei fine settimana e in corrispondenza di funzioni liturgiche della succitata chiesa.

Descrizione dell'edificio:

Il complesso di immobili che comprende il lotto di beni oggetto della stima si sviluppa in tre edifici funzionalmente indipendenti e distribuiti, globalmente, su 5 livelli, tutti fuori terra. È un complesso di origine rurale che ha subito ampliamenti parziali, aggiunte e integrazioni. La maggior parte della superficie interna è destinata ad abitazione. Nel 1965 è stato aggiunto un corpo di fabbrica destinato a garage (attuale subalterno 2). Il subalterno 3 ha mantenuto la sua funzione originaria rurale.

Le strutture di elevazione sono in muratura in pietra, le solette interpiano sono in calcestruzzo o in legno, la copertura è un'orditura di legno per il subalterno 1. I subalterni 2 e 3 sono coperti da solette orizzontali in calcestruzzo percorribili e destinate a terrazzo comune ai tre subalterni.

Le pareti perimetrali sono in pietra con intonacate al grezzo, i serramenti esterni sono in legno, il manto di copertura è in lastre di ardesia tradizionali (solo sub. 1). I parapetti dei terrazzi comuni sono in bacchette ferro. Il serramento di ingresso del box (sub. 2) è un'avvolgibile in alluminio.

Le pavimentazioni delle parti esterne e le scale esterne sono finite superficialmente in battuto di calcestruzzo.

a) Abitazione (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 1):

Descrizione:

L'abitazione vera e propria si sviluppa su tre piani. L'accesso avviene dalla strada pubblica attraverso una scala esterna che conduce a un portico coperto comune. Da questo livello (catastralmente individuato come piano secondo) si accede sia ad un primo ripostiglio che agli spazi abitativi veri e propri (ingresso, cucina e soggiorno). Da una scala esterna si accede invece ai livelli superiori, il terzo e il quarto piano, a loro volta collegati da una scala interna. Qui i locali sono destinati rispettivamente a cucina, due camere e ripostiglio (terzo piano) e due camere (quarto piano). Il bagno ha accesso indipendente dal terrazzo comune del terzo piano. Attraverso una botola, dall'ultimo pianerottolo della scala, nel quarto piano, è possibile accedere ad un sottotetto esclusivamente ispezionabile (non abitabile).

Le pareti e i plafoni sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del soggiorno al secondo piano sono rivestite con carta da parati, nella cucina del secondo piano e nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle ad altezze da pavimento variabili. I pavimenti sono in piastrelle di vari materiali ad eccezione della camera a nord del terzo piano dove c'è un pavimento in tavole di legno. La scala interna è rivestita in lastre di pietra lucidate. Le porte interne, i profili e i battiscopa, dove ancora esistenti, sono in legno di varie tipologie e colori.

Il ripostiglio al secondo piano, presenta pareti interne intonacate al grezzo. Il soffitto non è rivestito ed è caratterizzato dalla struttura della soletta in legno. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

L'immobile è interessato da lavori edilizi non terminati. Gli stessi hanno visto la demolizione di un tratto del muro di spina che separava la cucina dalla camera (terzo piano) che è stato strutturalmente sostituito da delle travi in profili d'acciaio. Sono stati demoliti tratti di tavolati del disimpegno ed è stato aperto un collegamento diretto tra il disimpegno e il ripostiglio del terzo piano. Nelle pareti e nelle solette sono state eseguite delle tracce e carotaggi per passaggi impiantistici.

Gli impianti elettrico, termico e idro-sanitario sono stati smantellati e, pertanto, non sono funzionanti.

Classe energetica:

G – 552,61 kWh/m2anno (APE n. 1402400002319 valido fino al 23/04/2029).

Consistenza:

- criterio di misurazione della consistenza reale: Superficie Lorda di Pavimento;
- criterio di calcolo della consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;

Descrizione	Sup. reale			Indice			Sup. commerciale	
Abitazione	158,88	m ²	X	100	%	=	158,88	m ²
Ripostigli	30,58	m ²	X	40	%	=	12,23	m ²
Superficie totale							171,11	m ²
Superficie totale ai sensi del D.P.R. 138/98							171	m ²

Valutazione:

Procedimento di stima: comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio.

Fonti ed esiti della ricerca di mercato:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato			
			Min		Max	
Agenzia delle Entrate 28/02/2020	Economico	Normale	600	€	800	€
Borsino immobiliare	Economico	Normale	625	€	759	€

Sviluppo della valutazione:

La superficie commerciabile equivale a quella dei vani compresa di muri e pareti e corrisponde alla Superficie Utile (S.U.) secondo le norme urbanistiche. La stessa è determinata computando l'area contenuta nel perimetro nel perimetro coincidente con il filo esterno delle pareti perimetrali e con la mezzeria delle pareti divisorie dalle altre unità.

Per la determinazione del valore medio al mq si esegue una stima sintetica-comparativa utilizzando, come parametro di calcolo, il valore di mercato vigente nella zona di insediamento per unità immobiliari simili per tipologia, vetustà, condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi sopra esposte.

Si è così determinato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale	171	m ²	X	600	€/m ²	=	102.600	€
------------------------------	-----	----------------	---	-----	------------------	---	---------	---

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato del bene intero:	102.600	€
Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	102.600	€

b) Autorimessa (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 2):**Descrizione:**

l'autorimessa è al piano terra, accessibile direttamente dalla via pubblica. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo con intonaco grezzo. Il plafone è in calcestruzzo a vista. I serramenti sono avvolgibili di alluminio verniciato color marrone.

Consistenza:

- criterio di misurazione della consistenza reale: Superficie Lorda di Pavimento;
- criterio di calcolo della consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;

Descrizione	Sup. reale			Indice			Sup. commerciale	
Autorimessa	37,68	m ²	X	40	%	=	18,84	m ²
Superficie totale							18,84	m ²
Superficie totale ai sensi del D.P.R. 138/98							19	m ²

Valutazione:

Procedimento di stima: comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio.

Fonti ed esiti della ricerca di mercato:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Min	Max
Agenzia delle Entrate 28/02/2020	Economico	Normale	600 €	800 €

Sviluppo della valutazione:

La superficie commerciabile equivale a quella dei vani compresa di muri e pareti e corrisponde alla Superficie Utile (S.U.) secondo le norme urbanistiche. La stessa è determinata computando l'area contenuta nel perimetro nel perimetro coincidente con il filo esterno delle pareti perimetrali e con la mezzera delle pareti divisorie dalle altre unità.

Per la determinazione del valore medio al mq si esegue una stima sintetica-comparativa utilizzando, come parametro di calcolo, il valore di mercato vigente nella zona di insediamento per unità immobiliari simili per tipologia, vetustà, condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi sopra esposte.

Si è così determinato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale	19 m ²	X	600 €/m ²	=	11.400 €
------------------------------	-------------------	---	----------------------	---	----------

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato del bene intero:	11.400 €
Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	11.400 €

c) Deposito (Foglio 49 Particella 250 Subalterno 3):*Descrizione:*

il deposito si compone di 4 diversi locali, tutti accessibili ma non collegati tra di loro:

a) la cantina al piano terra (quasi totalmente interrata) si può raggiungere esclusivamente attraverso una scala a sua volta accessibile dalla corte comune del subalterno 1. Si tratta di uno spazio cieco con muri in pietrame non intonacato, pavimento in terra battuta mista a ghiaia e copertura voltata in pietra e malta;

b) la stalla al piano terra è invece accessibile dalla via esterna. È un locale molto basso (2 m circa) con una piccola apertura verso ovest. I muri sono in pietra non intonacata, il pavimento è in battuto di terra mista a ghiaia, il plafone è un assito di legno su orditura di legno;

c) la cassina, al primo piano, a cui si accede attraverso la corte del subalterno 1. È un locale cieco di piccole dimensioni ma molto alto (3 m). Le pareti sono in pietrame, il pavimento è di terra battuta, la copertura è una soletta mista non intonacata internamente;

d) il fienile, al primo piano, non è accessibile (se non posizionando una scala a pioli rimovibile) pertanto se ne omette la descrizione.

Consistenza:

- criterio di misurazione della consistenza reale: Superficie Lorda di Pavimento;

- criterio di calcolo della consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;

Deposito	65,86	m ²	X	40 %	=	26,34	m ²
						Superficie totale	26,34 m ²
						Superficie totale ai sensi del D.P.R. 138/98	26 m ²

Valutazione:

Procedimento di stima: comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio.

Fonti ed esiti della ricerca di mercato:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Min	Min
Agenzia delle Entrate 28/02/2020	Economico	Normale	600 €	800 €
Borsino immobiliare	Economico	Normale	625 €	759 €

Sviluppo della valutazione:

La superficie commerciabile equivale a quella dei vani compresa di muri e pareti e corrisponde alla Superficie Utile (S.U.) secondo le norme urbanistiche. La stessa è determinata computando l'area contenuta nel perimetro nel perimetro coincidente con il filo esterno delle pareti perimetrali e con la mezzeria delle pareti divisorie dalle altre unità.

Per la determinazione del valore medio al mq si esegue una stima sintetica-comparativa utilizzando, come parametro di calcolo, il valore di mercato vigente nella zona di insediamento per unità immobiliari simili per tipologia, vetustà, condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi sopra esposte.

Si è così determinato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale	26 m ²	X	600 €/m ²	=	15.600 €
------------------------------	-------------------	---	----------------------	---	----------

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato del bene intero:	15.600 €
Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	15.600 €

14) Valutazione complessiva del lottoDichiarazione 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):

ID	descrizione	consistenza	consist. accessori	valore intero	valore diritto
a	Appartamento	159 m ²	12 m ²	102.600 €	102.600 €
b	Autorimessa	19 m ²	0 m ²	9.500 €	11.400 €
c	Deposito	26 m ²	0 m ²	15.600 €	15.600 €
Valore di mercato del lotto					129.600 €

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	0,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	0,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	129.600 €

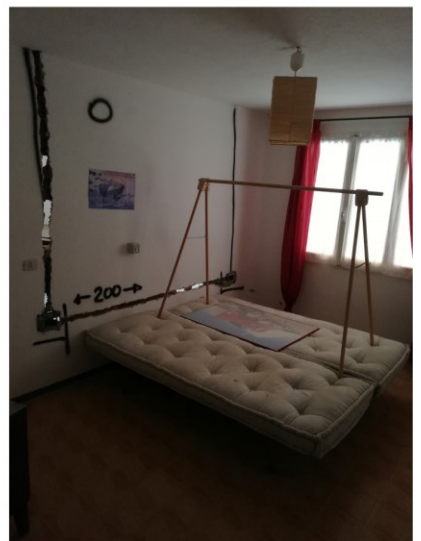
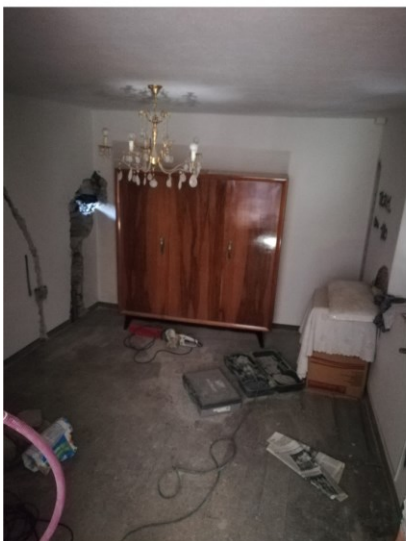
Morbegno, 07/06/2022

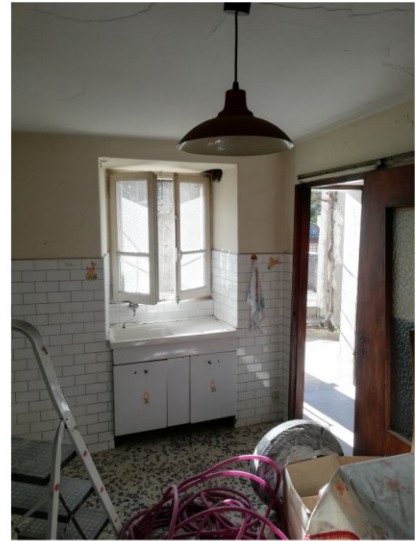
Geom. Manuela Menghi



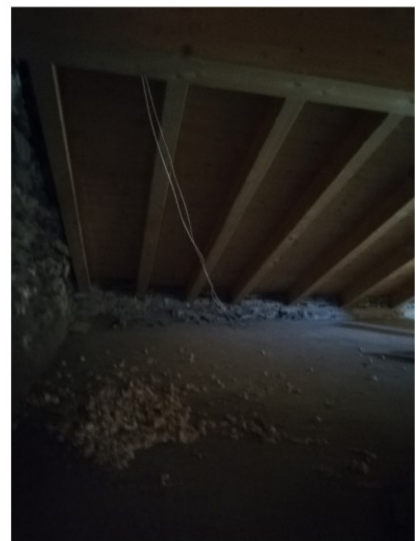
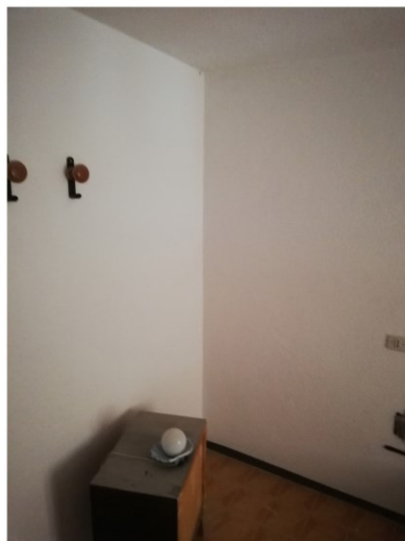
A.1) Documentazione fotografica

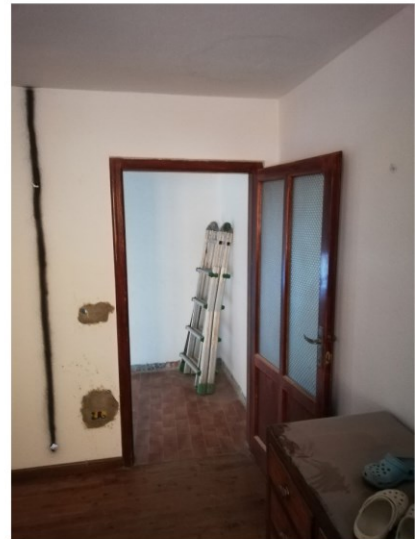
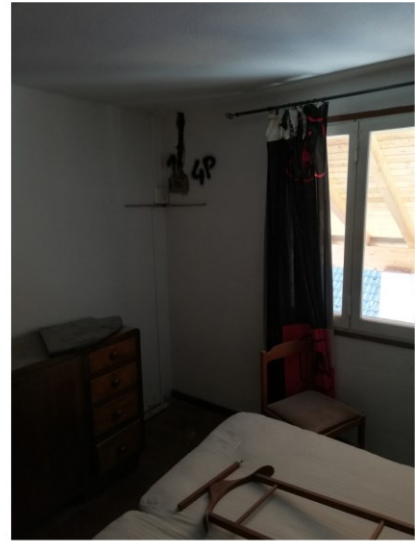
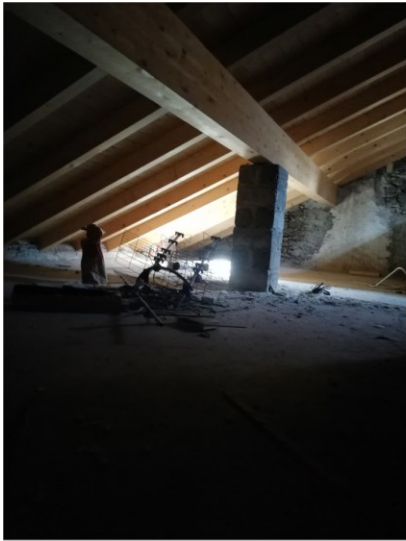








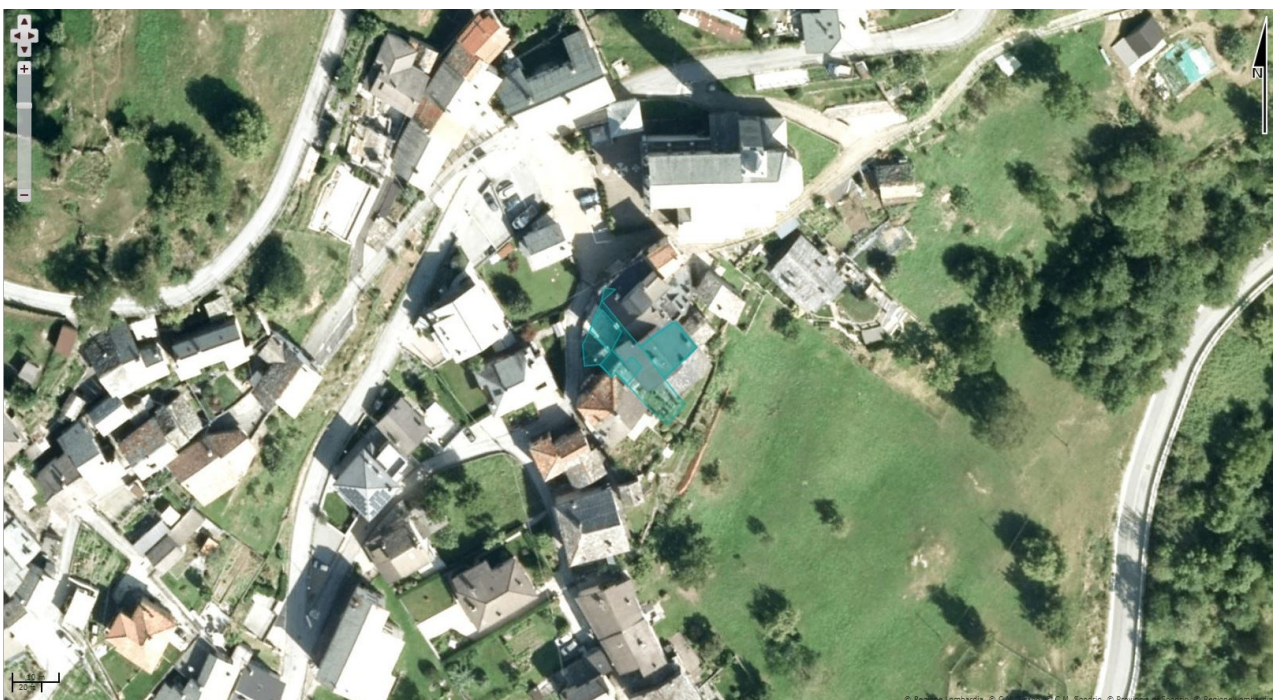




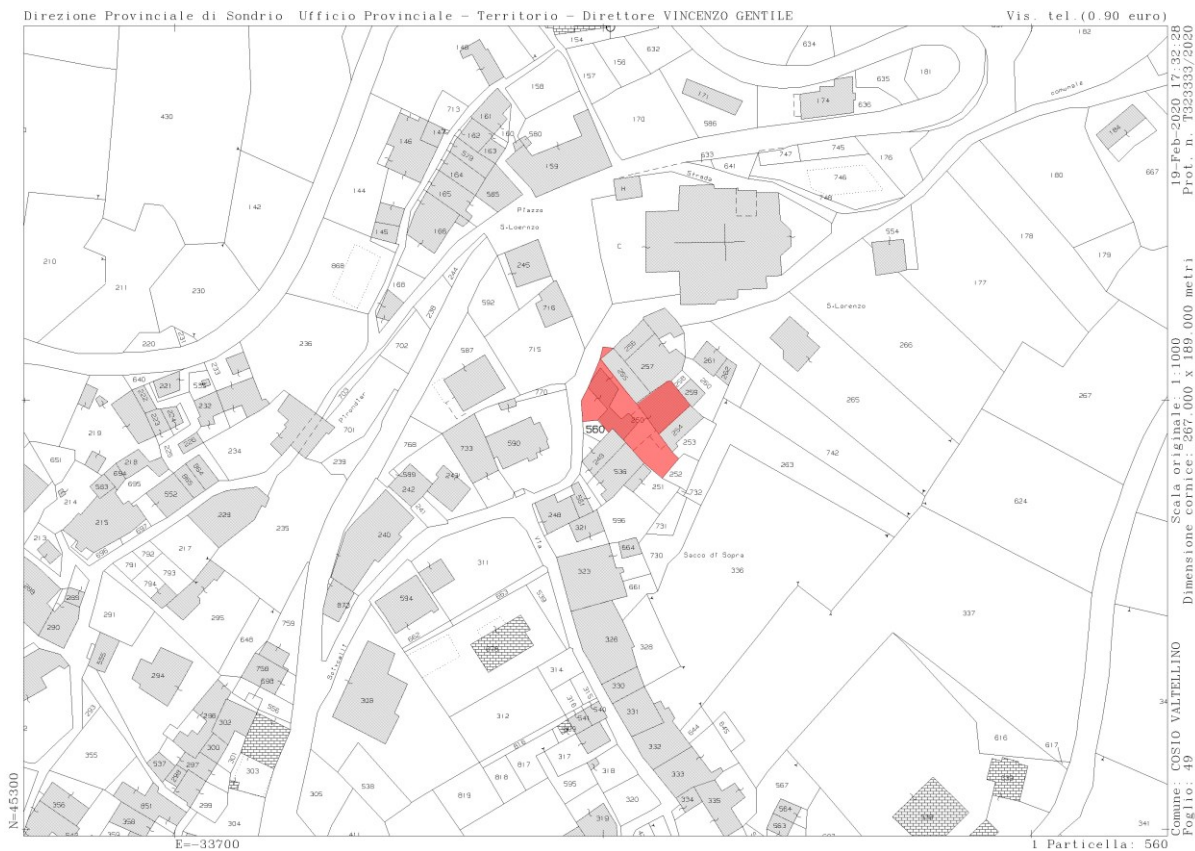
A.2) Inquadramento territoriale



A.3) Ortofoto



A.4) Estratto di mappa

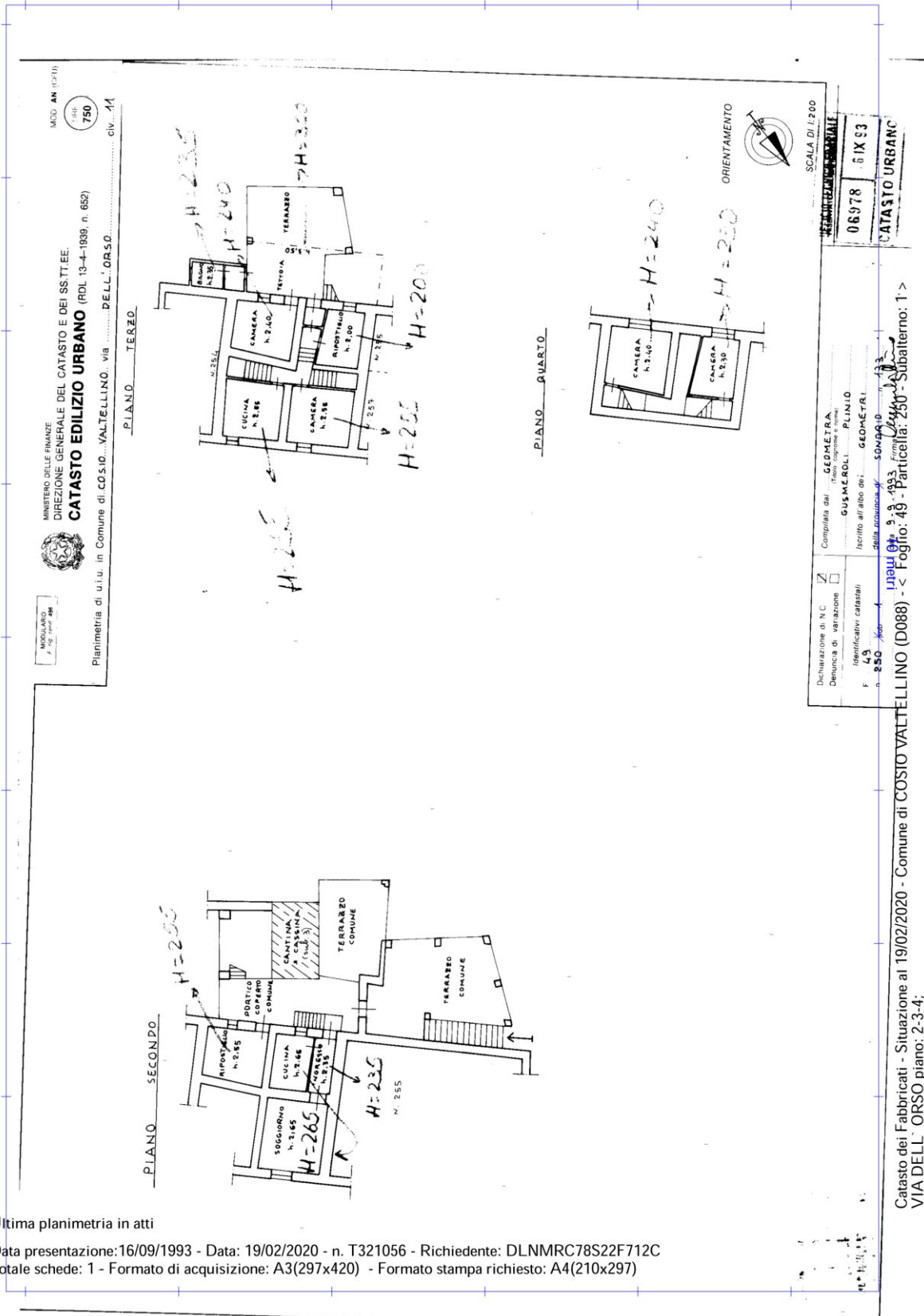


A.5) Elaborato planimetrico

Non disponibile.

A.6) Planimetrie catastali

a) Data presentazione:16/09/1993 - Data: 19/02/2020 - n. T321056 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:16/09/1993 - Data: 19/02/2020 - n. T321056 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULO AN (R214)
750
civ. 1/1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1989, n. 652)
Planimetria di u.t.u. in Comune di COSIO VALTELLINO, via DELL'ORSO

Compiuta dal **GEOMETRA** (Tribù cognome e nome)
GUSMEROLI PLINIO
Iscritto all'Albo di **GEOMETRI**
della provincia di **SOMMAIO**

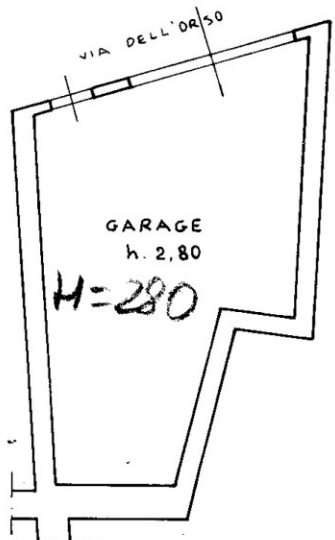

Lunedi 08/09/1993
Foglio: 49 - Particella: 250 - Subalterno: 1 >

08978
CATASTO URBANO


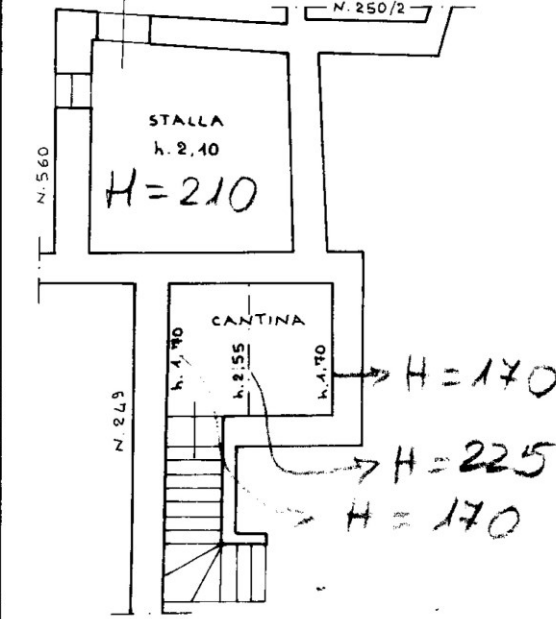
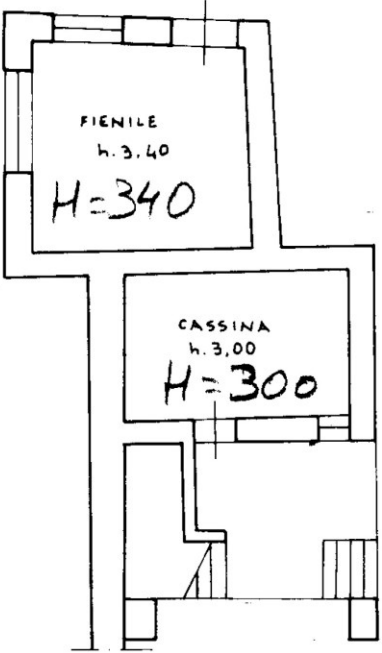

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. n. 850

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2020 - Comune di COSIO VALTELLINO - Foglio: 49 - Particella: 250 - Subalterno: 1 >
VIA DELL'ORSO piano: 2-3-4;

b) Data presentazione: 16/09/1993 - Data: 19/02/2020 - n. T321057 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C

MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 385
Planimetria di u.i.u. in Comune di COSIO VALTELLINO , via DELL'ORSO , civ. 44			
<p style="text-align: center;"><u>PIANO TERRA</u></p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p>  <p style="text-align: right;">SCALA DL 1:100</p>			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atto <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) GUSMEROLI PLINIO		
Data presentazione: 16/09/1993 - Data: 19/02/2020 - n. T321057 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)			
n. 250 sub. 2 (C.C. n. 247. SOPPRESSO)	della provincia di SONDRIO data 9.9.93 Firma <i>[Handwritten Signature]</i>		
<p style="text-align: center;">UFFICIO TECNICO CATASTO RESERVATO AL CATASTO</p> <p style="text-align: center;">06978 151X93</p> <p style="text-align: center;">CATASTO URBANO</p>			Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2020 - Comune di COSIO VALTELLINO (D088) - < Foglio: 49 - Particella: 250 - Subalterno: 2 > VIA DELL'ORSO - piano: 1

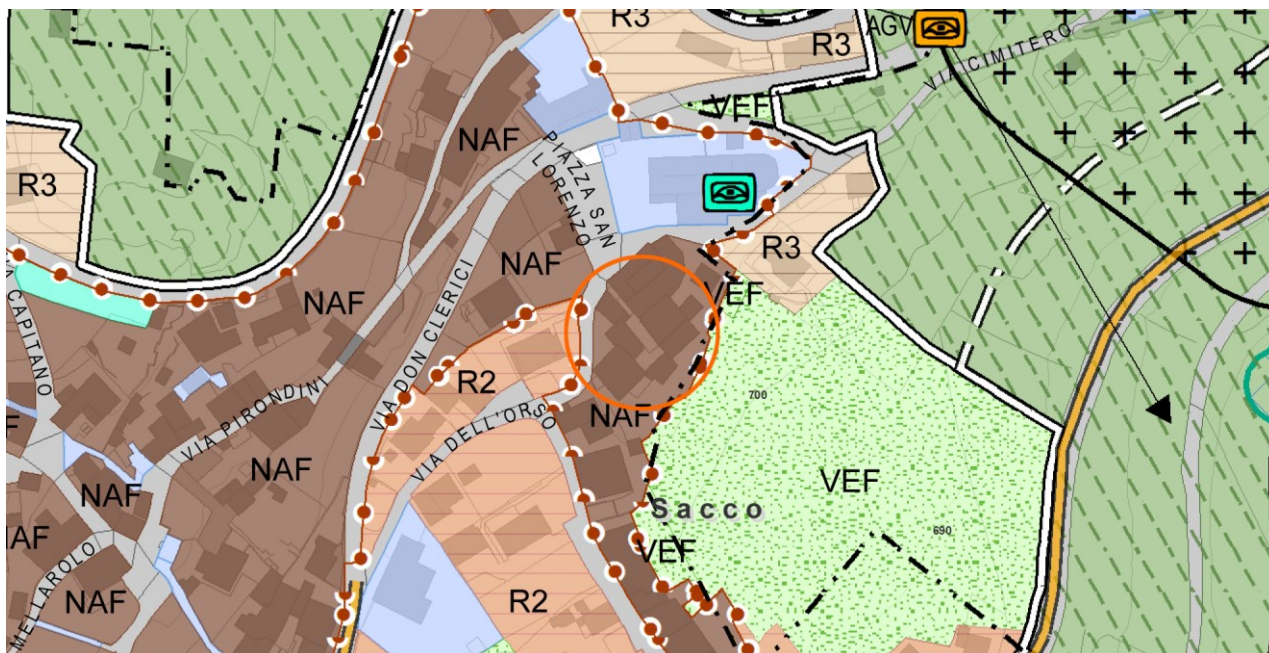
c) Data presentazione: 16/09/1993 - Data: 19/02/2020 - n. T321059 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C

MODULARIO F. rig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 385
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>COSIO VALTELLINO</u> via <u>DELL'ORSO</u> civ. <u>11</u>			
PIANO TERRA		PIANO PRIMO	
			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>GUSMEROLI PLINIO</u>	
Data presentazione: 16/09/1993 - Data: 19/02/2020 - n. T321059 - Richiedente: DLNMRC78S22E712C Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		SCALA DI: <u>0070 : 1/1000</u> CATASTO URBANO	
n. <u>250</u> sub. <u>3</u> data <u>9-9-'93</u> Firma <i>Orlandi</i>		ORIENTAMENTO  Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2020 - Comune di COSIO VALTELLINO (D088) - < Foglio: 49 - Particella: 250 - Subalterno: 3 > VIA DELL'ORSO piano: I-I	

A.7) Estratti PGT

P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino

Piano delle Regole – Tavola R.02C “Uso e disciplina dei suoli” (estratto)



P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino

Piano delle Regole – Tavola R.02C “Uso e disciplina dei suoli” (estratto legenda)

Legenda

Limite amministrativo

Tessuto urbano consolidato

Perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) [art. 4.1]

Perimetro dei Nuclei di antica formazione (NAF) [Titolo IV - Capo I]

Ambiti del Tessuto urbano consolidato [Titolo IV - Capo I e II]**A prevalente destinazione residenziale**

NAF - Tessuto residenziale con valore storico tipologico [artt. 30-36]

R1 - Tessuto residenziale ad alta densità [art. 37]

R2 - Tessuto residenziale a media densità [art. 38]

R3 - Tessuto residenziale a bassa densità [art. 39]

VEF - Verde ecologico di filtro [art. 40]

A prevalente destinazione produttiva

P1 - Tessuto produttivo industriale [art. 41]

P2 - Tessuto produttivo artigianale [art. 42]

A prevalente destinazione commerciale

C1 - Tessuto commerciale misto [art. 43]

C2 - Tessuto commerciale della media distribuzione [art. 44]

A prevalente destinazione turistico ricettiva

T1 - Tessuto turistico ricettivo [art. 45]

Modalità di attuazione nel Tessuto urbano consolidato [Titolo IV - Capo VII - art. 53]

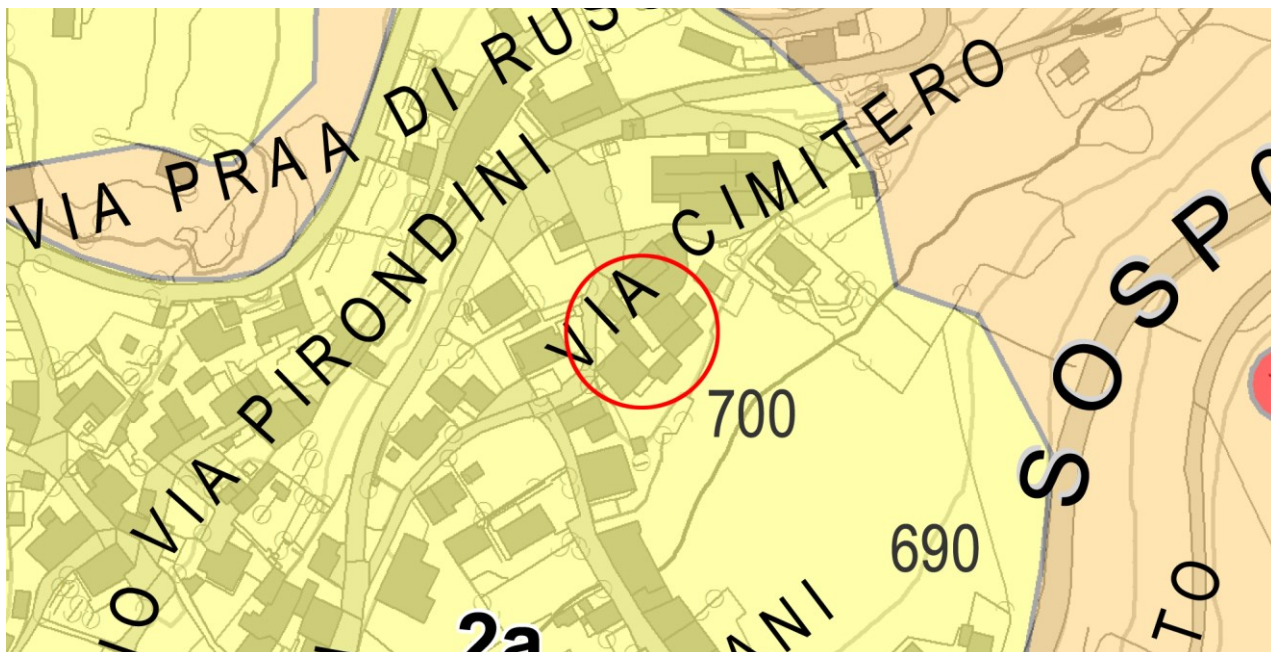
PA-P11-PR - Aree soggette ad intervento preventivo

PCC - Aree soggette a Permesso di costruire convenzionato

PCd - Permesso condizionato

P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino

Carta della Fattibilità – Tavola G.11/6 “Componente geologica, idrogeologica e sismica” (estratto)



P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino

Carta della Fattibilità – Tavola G.11/6 “Componente geologica, idrogeologica e sismica” (estratto legenda)

Legenda

----- Limite amministrativo

Classi di fattibilità

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o con inclinazioni fino a 20° con discrete caratteristiche geotecniche dei terreni e aree di conoide non recentemente riattivate o completamente protette da opere di difesa (Cn)

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3a - Aree con possibilità di locali situazioni di instabilità e area di frana stabilizzata (Fs)

Sottoclasse 3b - Fascia B del PAI

Sottoclasse 3c - Fascia C del PAI

Sottoclasse 3d - Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)

Sottoclasse 3e - Centro edificato Bolgia

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Sottoclasse 4a - Aree di pericolosità poste in ambito di versante

Sottoclasse 4b - Fascia A del PAI

Sottoclasse 4c - Area di frana attiva (Fa)

Sottoclasse 4d - Area di frana quiescente (Fq)

Sottoclasse 4e - Area di conoide attivo non protetta (Ca)

Sottoclasse 4f - Fasce di rispetto del reticolo idrico minore