

TRIBUNALE DI SONDRIO

Causa Civile n. 1062/2022 R.G.

Promossa da: [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]

Convenuto secondario: [REDACTED] con gli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

Convenuto principale: [REDACTED]

Creditore Procedente Esecuzione Immobiliare n.107/2021: [REDACTED]

[REDACTED] l.

G.I.: Dott. Carlo Camnasio

○*○*○*○*○*○*○*

1 – Premesse

Il sottoscritto geom. Stefano Innocenti, libero professionista, con studio in Sondrio - Via Diego Gianoli n.8, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1154, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio al n.278, è stato nominato C.T.U. dalla G.I. Dott. Carlo Camnasio nell'udienza del 7/03/2023.

Quesito udienza del 06/03/2023:

“Il G.I. dott. Carlo Camnasio, sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 6-3-2023, nomina il omissis, per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare, lo invita a depositare telematicamente dichiarazione di accettazione dell'incarico con contestuale giuramento di bene e fedelmente adempiere al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità.

Autorizza il nominato esperto all'uso di mezzo proprio, ad accedere ai pubblici uffici e ad acquisire tutti i documenti necessari all'espletamento dell'incarico; in particolare, acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica



previsto dalla vigente normativa; completare ed integrare la documentazione ipocatastale eventualmente carente o mancante riferendo sui passaggi e trasferimenti nel ventennio antecedente il pignoramento e su eventuali formalità pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro i debitori sia contro i loro danti causa; indicare i nominativi completi di generalità e indirizzo attuali di eventuali comproprietari e/o creditori iscritti anche sulle quote non pignorate al fine di notificare loro gli avvisi di legge.

Predisponga un progetto di divisione con eventuale conguaglio in denaro; qualora i beni non siano comodamente divisibili dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità; risponda, quindi, ai quesiti indicati nell'art. 173 bis disp. att. CPC, utilizzando lo schema uniforme reperibile presso il sito web di questo Tribunale; qualora ritenga necessario l'accesso ai beni, comunicherà ai comproprietari la data del sopralluogo a mezzo raccomandata A/R; in caso di mancata collaborazione degli stessi, ne darà notizia a questo giudice, specificando le ragioni di essa e le conseguenti richieste; nella determinazione del valore di mercato dei beni si avvarrà delle indicazioni contenute nell'art. 568, co. II, CPC. Depositerà telematicamente la relazione e ne invierà copia alle parti almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; interverrà alla predetta udienza, per rendere gli opportuni chiarimenti, solo se avrà ricevuto dalle parti note critiche alla relazione almeno quindici giorni prima dell'udienza.”

2 – Risposta ai quesiti del G.I.

A risposta dei quesiti sottoposti dal G.I. riportati alle pagine 1-2, identifico e determino i valori di stima dei beni immobili di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ delle signore [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



**3 – Identificazione catastale e descrizione beni immobili,
destinazione di P.G.T. – (vedi allegati 2-3-5)**

Comune di Chiavenna (SO)

Dalla visione e dai rilievi effettuati dei terreni sotto descritti, si riscontra che gli stessi sono interessati dal passaggio della pista ciclo pedonale Valchiavenna, si segnala che le porzioni occupate non sono state oggetto di frazionamento catastale e di cessione mediante atto notarile. Ho potuto constatare che purtroppo è una situazione che si riscontra abbastanza frequentemente, ai fini estimativi considererò l'incidenza delle superfici occupate.

Identificazione catastale - Descrizione unità immobiliari

- **Terreno. C.T. Foglio 21 mappale 234, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 520,00 mq, reddito catastale 0,81 €, reddito agrario 0,16€.**

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.233-139, pista ciclabile Valchiavenna – terreno al mapp.251, terreni ai mapp.380-130, terreno al mapp.129.

Terreno incolto, posto in piano in prossimità del torrente Liro, in parte occupato e attraversato dalla Ciclabile Valchiavenna.

Destinazione di P.G.T.: Art. 5.6 Vv. Parchi e spazi a verde.

- **Terreno. C.T. Foglio 21 mappale 251, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 120,00 mq, reddito catastale 0,02 €, reddito agrario 0,01€.**

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.139 - pista ciclabile Valchiavenna; torrente LIRO, terreno al mapp.380, terreno al mapp.234 - pista ciclabile Valchiavenna.



Terreno incolto, posto in piano lungo il torrente Liro, in piccola parte occupato lungo il confine a nord/ovest dalla Ciclabile Valchiavenna.

Destinazione di P.G.T.: Art. 5.6 Vv. Parchi e spazi a verde.

○*○*○*○*○*○*○*

Comune di San Giacomo Filippo (SO)

Identificazione catastale - Descrizione unità immobiliari

- **Terreno. C.T. Foglio 53 mappale 32, qualità prato, classe 5, superficie** catastale 220,00 mq., reddito catastale 0,15 €, reddito agrario 0,16 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.27, terreno al mapp.33, terreni ai mapp.36-31, terreno al mapp.30.

Terreno in pendenza posto in località “Prati del Cigolino”. Quota circa 1.350 s.l.m., raggiungibile in parte percorrendo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino

Destinazione di P.G.T.: Art.33. Area di rispetto integrale. Destinazione Agricola.

- **Terreno. C.T. Foglio 54 mappale 661, qualità prato, classe 4, superficie** catastale 470,00 mq., reddito catastale 0,36 €, reddito agrario 0,36 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.659, terreno al mapp.8 foglio 56, terreno al mapp.664, terreni ai mapp.663-660-659.

Bosco in pendenza posto in località “Prati del Cigolino”. Quota circa 1.050 s.l.m., raggiungibile in parte percorrendo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino

Destinazione di P.G.T.: Art.33. Area di rispetto integrale. Destinazione Agricola.



- **Terreno. C.T. Foglio 55 mappale 39, qualità bosco misto, classe 4, superficie** catastale 500,00 mq, reddito catastale 0,77 €, reddito agrario 0,26€.

Confini da nord in senso orario: strada comunale Via Scandolera, terreno al mapp.228, terreno al mapp.33, terreno al mapp.38.

Bosco in pendenza, posta in prossimità del torrente Liro, raggiungibile percorrendo la Via Scandolera e la strada sterrata Via Spluga. Posto ad una quota di circa 400 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.34. Area ed ambiti senza edificazione.

- **Terreno. C.T. Foglio 59 mappale 217, qualità prato, classe 4, superficie** catastale 34,00 mq., reddito catastale 0,03 €, reddito agrario 0,03 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.216, fabbricato diruto al mapp.218, sentiero, terreno al mapp.215.

Area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.218, posto in località Mondadisc, a circa 950 s.l.m., raggiungibile in parte percorrendo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino

Destinazione di P.G.T.: Art.33. Area di rispetto integrale. Destinazione Agricola.

- **Terreno. C.T. Foglio 59 mappale 634, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie** catastale 310,00 mq, reddito catastale 0,40 €, reddito agrario 0,10€.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.633, terreno al mapp.635, terreno al mapp.678, terreno al mapp.632.

Bosco in pendenza, posta in prossimità della località Albareda. Quota circa 850 s.l.m., raggiungibile in parte percorrendo la Strada Agroforestale Consorzio



Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda.

Destinazione di P.G.T.: Art.33. Area di rispetto integrale. Destinazione Agricola.

- **Terreno. C.T. Foglio 60 mappale 351, qualità prato, classe 3, superficie** catastale 39,00 mq., reddito catastale 0,03 €, reddito agrario 0,04 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.349-350, terreno al mapp.355, terreno al mapp.352, terreno al mapp.343.

Bosco in pendenza posto in prossimità della località Albareda. Quota circa 800 s.l.m., raggiungibile in parte percorrendo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino

Destinazione di P.G.T.: Art.33. Area di rispetto integrale. Destinazione Agricola

○*○*○*○*○*○*○*

Comune di Mese (SO)

Identificazione catastale - Descrizione unità immobiliari

- **Terreno. C.T. Foglio 1 mappale 417, qualità prato, classe 3, superficie** catastale 180,00 mq. reddito catastale 0,28 €, reddito agrario 0,23 €.

Confini da nord in senso orario: sentiero - terreni ai mapp.408-409, terreno al mapp.420, terreno al mapp.419, terreni ai mapp.418-416.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, a una quota di circa 350 s.l.m.

Dalla planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il perimetrale a nord.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 1 mappale 419, qualità vigneto, classe 2, superficie**



catastale 200,00 mq. reddito catastale 0,72 €, reddito agrario 0,67 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.418-417, terreno al mapp.420, terreni ai mapp.438-437-436, terreno al mapp.416.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, a una quota di circa 350 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

○*○*○*○*○*○*○*

Compendio immobiliare costituito da un piccolo borgo di fabbricati rurali in gran parte diruti, ubicato in località “I Beucc”, a una quota di circa 500 s.l.m., posta a nord/ovest, raggiungibile percorrendo la Via Scandolera e per un piccolo tratto una strada agro silvo pastorale denominata “Mese Crotti di Scandolera Bocc”

- ***Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 12, qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie*** catastale 120,00 mq. reddito catastale 0,06€, reddito agrario 0,03 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.325-4, terreni ai mapp.20-22, terreno al mapp.468, terreno al mapp.467.

Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località “I BEUCC”, a una quota di circa 500 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3.

- ***Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 24 subalterno 2, qualità fabbricato diruto, classe /, superficie*** catastale / mq. reddito catastale 0,00 €, reddito agrario 0,00 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.22, fabbricato al mapp.26,



terreni ai mapp.27-29, terreni ai mapp.16-23-21.

- Porzione di fabbricati diruto, costituito da due livelli, attualmente presenti solo i muri perimetrali in sasso, facente parte di un fabbricato costituito anche dai mapp.26-27. Posto in località “I BEUCC”, raggiungibile mediante una strada agro silvo pastorale denominata “Mese Crotti di Scandolera Bocc”, collegata alla Via Scandolera. Quota 500 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3. Edificio schedato al n.80.

- ***Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 136, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 54,00 mq. reddito catastale 0,11 €, reddito agrario 0,10 €.***

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.44-46, terreni ai mapp.169-170, terreno al mapp.137, terreno al mapp.43.

Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località “I BEUCC”, a una quota di circa 500 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- ***Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 137, qualità prato, classe 3, superficie catastale 140,00 mq. reddito catastale 0,22 €, reddito agrario 0,18 €.***

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.43-136, terreni ai mapp.170-171-159, mapp.145-fabbricato diruto al mapp.138, terreni ai mapp.135-35-34 – sentiero.

Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località “I BEUCC”, a una quota di circa 500 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -



Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 140, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 20,00 mq. reddito catastale 0,04 €, reddito agrario 0,04 €.**

Confini da nord in senso orario: fabbricato diruto al mapp.138, terreno al mapp.143, terreno al mapp.142, terreno al mapp.139.

Terreno destinato quale area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.138, posto in località “I BEUCC”, a una quota di circa 500 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1

Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3.

- **Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 174, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 150,00 mq. reddito catastale 0,31 €, reddito agrario 0,27 €.**

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.172-175-179, terreno al mapp.236, terreni ai mapp.237-234-233, terreno al mapp.173.

Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località “I BEUCC”, a una quota di circa 450 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -

Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 177, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 110,00 mq. reddito catastale 0,23 €, reddito agrario 0,20 €.**

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.178, terreno al mapp.180, terreno al mapp.180 - sentiero, terreno al mapp.55.

Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località “I BEUCC”, a una quota di circa 450 s.l.m., si riscontra un sentiero sul lato sud.



Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -
Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

○*○*○*○*○*○*○*

- **Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 464, qualità bosco ceduo, classe 1,**
superficie catastale 110,00 mq. reddito catastale 0,17€, reddito agrario 0,03 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.463-466, terreno al mapp.467,
terreno al mapp.468, terreno al mapp.462.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato a
nord, posto a una quota di circa 430 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Circa il 66% Art.22 Ambiti Agricoli - Norme Generali
Art.22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica Art.22.2. Circa il
34% Art.23 Ambiti per la Viabilità. - Norme Generali Art. 23.4 - "strade agro
silvo pastorali in previsione Art. 23.4"

- **Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 555, qualità vigneto, classe 2, superficie**
catastale 110,00 mq. reddito catastale 0,40 €, reddito agrario 0,37 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.478-556, terreno al mapp.560,
terreno al mapp.560, terreni ai mapp.554-477.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in
zona a nord, posto a una quota di circa 380 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -
Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 2 mappale 626, qualità vigneto, classe 1, superficie**



catastale 170,00 mq. reddito catastale 0,79 €, reddito agrario 0,75 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.625, terreno al mapp.627, terreno al mapp.628, terreni ai mapp.618-619.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto a una quota di circa 320 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- ***Terreno. C.T. Foglio 4 mappale 65, qualità incolto produttivo, classe U,*** superficie catastale 1.1390,00 mq. reddito catastale 1,76 €, reddito agrario 1,18 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.64, terreni ai mapp.210-211-67, terreno al mapp.124, valle.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località "Pra del Risc", posto a una quota di circa 750 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- ***Terreno. C.T. Foglio 4 mappale 134, qualità incolto produttivo, classe U,*** superficie catastale 1.630,00 mq. reddito catastale 0,25 €, reddito agrario 0,17 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.65, terreno al mapp.129, valle.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località "Pra del Risc", posto a una quota di circa 700 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -



Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 6 mappale 121, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 1.170,00 mq. reddito catastale 0,60 €, reddito agrario 0,24 €.**

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.56, terreni ai mapp.122-443, terreno al mapp.443, valle.

Terreno interessato dal passaggio per due tratti della “Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie”, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino, posto a una quota di circa 700 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Circa 85% Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2. Circa 15% Art.23 Ambiti per la Viabilità - Norme generali Art.23.4 - "strade agro silvio pastorali esistenti Art. 23.4.

Terreno. C.T. Foglio 6 mappale 129 subalterno 2, qualità fabbricato diruto, classe /, superficie catastale / mq. reddito catastale 0,00 €, reddito agrario 0,00 €.

Immobile con diritto alla corte al mapp.128 del foglio 6.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.123, corte al mapp.128, corte al mapp.128, fabbricato al mapp.127.

Fabbricato diruto su due livelli, attualmente sono presenti solo i muri perimetrali in sasso. Immobile con diritto alla corte al mapp.128, Accesso solo pedonale dai boschi lungo la “Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie” collegata ad Albareda, posto a una quota di circa 700 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 Zone A2 - Nuclei isolati di valore ambientale art.20.3. Edificio schedato al



n.119.

- **Terreno. C.T. Foglio 6 mappale 150, qualità bosco ceduo, classe 3,**
superficie catastale 320,00 mq. reddito catastale 0,17€, reddito agrario 0,07 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.143, terreno al mapp.151, terreno al mapp.173, terreni ai mapp.149-148.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, in prossimità della “Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie” per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 6 mappale 165, qualità bosco ceduo, classe 3,**
superficie catastale 1.610 mq. reddito catastale 0,83€, reddito agrario 0,33€.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.143, terreno al mapp.151, terreno al mapp.173, terreni ai mapp.149-148.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, lungo la “Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie” per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m. Sul terreno insiste per due tratti (tornante) la strada.

Destinazione di P.G.T.: Circa 92% Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2. Circa 8% Art.23 Ambiti per la Viabilità - Norme generali Art.23.4 - "strade agro silvio pastorali esistenti Art. 23.4

- **Terreno. C.T. Foglio 7 mappale 704, qualità bosco ceduo, classe 3,**
superficie catastale 710,00 mq. reddito catastale 0,37€, reddito agrario 0,15 €.



Confini da nord in senso orario: terreno ai mapp.690-691-692, terreni ai mapp.693-709, terreni ai mapp.707-705, terreno al mapp.701.

Terreno destinato a bosco incolto, posto in “località Castrona” in prossimità della Via Don Guanella, percorrendo “Strada Agroforestale, Consorzio Madonne delle Grazie”, utilizzata quale collegamento ad Albareda. Si rileva sul terreno il passaggio di una linea elettrica e di un traliccio. Posto a una quota di circa 530,00 slm.

Si rileva il passaggio aereo sul terreno da nord a sud della linea elettrica.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 166, qualità bosco ceduo, classe 3,** superficie catastale 1.160 mq. reddito catastale 0,60€, reddito agrario 0,24€.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.87, terreni ai mapp.178-179, terreni ai mapp.168-167, terreno al mapp.165.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in prossimità della località Albareda, a una quota di circa 750 s.l.m.

Dalla visione della planimetria catastale si evidenzia la presenza di un sentiero lungo la porzione centrale.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 344, qualità bosco ceduo, classe 3,** superficie catastale 320,00 mq. reddito catastale 0,17€, reddito agrario 0,07 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.345, terreno al mapp.346, terreno al mapp.340, terreno al mapp.345.



Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della “località Moia” nell’area denominata “Belvedere”, a una quota di circa 630 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 349, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie** catastale 3.790,00 mq. reddito catastale 1,96€, reddito agrario 0,78€.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.386, terreni ai mapp.354-356, terreno al mapp.350, terreno al mapp.345.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della “località Moia” nell’area denominata “Belvedere”, a una quota di circa 550 s.l.m.

Dalla visione della planimetria catastale si evidenzia la presenza di un sentiero lungo la porzione ad ovest. Si rileva che la linea elettrica aerea è posta in prossimità dell’area a est.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 354, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie** catastale 700,00 mq. reddito catastale 0,72€, reddito agrario 0,18 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.352-383-353, terreno al mapp.355, terreno al mapp.356, terreno al mapp.349.

Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della “località Moia” a una quota di circa 400 slm. Si rileva la presenza di una linea elettrica aerea passante sul terreno.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -



Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 374, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie** catastale 1.200,00 mq. reddito catastale 1,24 €, reddito agrario 0,31 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.357-361, terreni ai mapp.375-376-377-378, terreno al mapp.51 al foglio 9, terreno al mapp.48 al foglio 9.

Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia a una quota di circa 400 slm.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 9 mappale 19, qualità prato, classe 2, superficie** catastale 37,00 mq. reddito catastale 0,08 €, reddito agrario 0,06 €.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.16-17, terreni ai mapp.182-26, terreno al mapp.23, terreno al mapp.18.

Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia, a una quota di circa 630 s.l.m.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 10 mappale 476, qualità prato irriguo, classe 3, superficie** catastale 1.080,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 1,84 €, reddito agrario 1,67 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.134, terreni ai mapp.130-137, terreno al mapp.136, terreno al mapp.135.



Terreno destinato a prato, posto in prossimità della Ciclabile Valchiavenna.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti agricoli – Norme generali Art.22.1 –
Zone E2 - Ambito Agricolo inedificabile Art.22.3.

- **Terreno. C.T. Foglio 15 mappale 31, qualità prato irriguo, classe 2,** superficie catastale 550,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 1,79 €, reddito agrario 1,70 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.32, terreno al mapp.178, terreno al mapp.164, terreni al fg.11 ai mapp.252-275.

Terreno pianeggiante posto a nord/est in fregio alla Via Butigia, raggiungibile mediante strada sterrata collegata alla via Roma, ubicato in posizione periferica, ad una quota di circa 270 s.l.m., attualmente coltivato. Dalla visione della planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il confine a est.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti agricoli – Norme generali Art.22.1 –
Zone E2 - Ambito Agricolo inedificabile Art.22.3.

○*○*○*○*○*○*○

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 510, incolto produttivo, classe U, superficie** catastale 1.561,00 mq. reddito catastale 0,24 €, reddito agrario 0,16 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.507, terreni ai mapp.511-514-513-514, terreno al mapp.370, terreni ai mapp.360-358.

Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto ad ovest, ad una quota di circa 350 slm. Ex mappale 364.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 -
Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 512, incolto produttivo, classe U, superficie**



catastale 2,00 mq. reddito catastale 0,01 €, reddito agrario 0,01 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.507, terreno al mapp.515, terreno al mapp.515, terreno al mapp.511.

Terreno destinato a prato/orto, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m.

Ex mappale 364.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 513, Vigneto, classe 2, superficie** catastale 20,00 mq. reddito catastale 0,07 €, reddito agrario 0,07 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.510, terreno al mapp.514, terreno al mapp.516, terreno al mapp.510.

Terreno destinato a bosco incolto, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m.

Ex mappale 365.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 515, Vigneto, classe 2, superficie** catastale 218,00 mq. reddito catastale 0,79 €, reddito agrario 0,73 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.463, terreno al mapp.549, terreno al mapp.518, terreno al mapp.514.

Terreno destinato a prato/orto, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m.

Ex mappale 365.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 516, Vigneto, classe 2, superficie** catastale



166,00 mq. reddito catastale 0,60 €, reddito agrario 0,56 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.513, terreno al mapp.549, terreno al mapp.518, terreno al mapp.514.

Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m. Ex mappale 366.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 518, Vigneto, classe 2, superficie** catastale 122,00 mq. reddito catastale 0,44 €, reddito agrario 0,41 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.515, terreno al mapp.549, terreno al mapp.518, terreno al mapp.514.

Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m. Ex mappale 366.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 549, Prato, classe 2, superficie** catastale 363,00 mq. reddito catastale 0,75 €, reddito agrario 0,56 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.463, terreno al mapp.546, terreno al mapp.550, terreni ai mapp.518-515.

Terreno destinato a prato/orto, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m.

Ex mappale 367.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 550, Prato, classe 2, superficie** catastale



377,00 mq. reddito catastale 0,78 €, reddito agrario 0,58 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.549, terreno al mapp.547, terreno al mapp.523, terreni ai mapp.518.

Terreno destinato a prato/orto, posto a ovest, a una quota di circa 300 s.l.m.

Ex mappale 367.

Destinazione di P.G.T.: Art.22 Ambiti Agricoli - Norme generali Art. 22.1 - Zone E1 - Ambito agricolo di valenza paesistica art.22.2.

○*○*○*○*○*○*○

Compendio area edificabile posta in fregio alla Via Don Primo Lucchinetti

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 546, prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 707,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 2,85 €, reddito agrario 2,74 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.330, terreni ai mapp.556-558, terreno al mapp.547, terreni ai mapp.549-463.

Terreno con pavimentazione in cls. Ex mappale 368, posto in prossimità della Via Don Primo Lucchinetti.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 – Art.20.4 – Zona B1 Ambito Consolidato.

Indici Urbanistici. Densità Fondiaria 1mc/mq; Rapporto di Copertura 1,5 mq./mq.; Altezza massima 7,50 mt.; piani fuori terra 2, distanza ciglio stradale 5,00 mt., distanza tra edifici 6,00 mt tra edifici non antistanti, 10,00 mt. tra edifici antistanti con superfici finestrate, distanza minima dai confini 5,00 mt.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 547, prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 693,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 2,79 €, reddito agrario



2,68 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.546, terreni ai mapp.557-559, terreno al mapp.372, terreni ai mapp.523-550.

Terreno con pavimentazione in cls. Ex mappale 368, posto in prossimità della Via Don Primo Lucchinetti.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti Residenziali - Norme generali Art. 20.1 – Art.20.4 – Zona B1 Ambito Consolidato.

Indici Urbanistici. Densità Fondiaria 1 mc/mq; Rapporto di Copertura 1,5 mq./mq.; Altezza massima 7,50 mt.; piani fuori terra 2, distanza ciglio stradale 5,00 mt., distanza tra edifici 6,00 mt tra edifici non antistanti, 10,00 mt. tra edifici antistanti con superfici finestrate, distanza minima dai confini 5,00 mt.

Porzione sede stradale ubicata in Via Don Primo Lucchinetti

C.T. FOGLIO 8 MAPPALI 556-557-558-559

In relazione alle operazioni peritali di rilievo dello stato di fatto, e dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Mese, si constata che i terreni censiti al fg.8 mapp.556-557-558-559 sono di fatto una porzione della sede stradale Comunale Via Don Primo Lucchinetti.

I mapp.556-557-558-559 sono stati costituiti mediante frazionamento catastale in data del 08/07/2020 pratica n.SO0018621, allo scopo di identificarli e cederli al Comune quale sede stradale, allo stato attuale non è stata “formalizzata” la cessione mediante atto notarile, posso confermare che purtroppo vi sono numerosi terreni ceduti solo mediante verbali sottoscritti dalle parti e mai definiti mediante atto notarile.

- ***Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 556 (ex mappali 368-498-548), qualità prato irriguo, classe 1, superficie catastale 27,00 mq., deduzione A1, reddito***



catastale 0,11 €, reddito agrario 0,10 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.330, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.558, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.557, terreno al mapp.546.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 557 (ex mappali 368-498-548), qualità prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 8,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 0,03 €, reddito agrario 0,03 €.

Confini da nord in senso orario: strada comunale Via Don Primo Lucchinetti mapp.556, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.559, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti strada al mapp.418, terreno al mapp.547.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 558 (ex mappali 368-498-548), qualità prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 4,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €.

Confini da nord in senso orario: strada comunale Via Don Primo Lucchinetti; strada comunale Via Don Primo Lucchinetti, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.559, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.556.

- **Terreno. C.T. Foglio 8 mappale 559 (ex mappali 368-498-548), qualità prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 11,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 0,04 €, reddito agrario 0,04 €.

Confini da nord in senso orario: strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.558; strada comunale Via Don Primo Lucchinetti, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.418, strada comunale Via Don Primo Lucchinetti al mapp.557.

Destinazione di P.G.T.: Art.23 AMBITI PER LA VIABILITA' - Norme generali



Art.23.1 - "Strade Urbane Art.23.3."

- **Terreno. C.T. Foglio 10 mappale 403, qualità prato irriguo, classe 2, superficie** catastale 29,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 0,09 €, reddito agrario 0,09 €.

Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.963, corte al mapp.156, corte ai mapp.48-150, terreno al mapp.49.

Terreno destinato a giardino, posto a nord/ovest del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, attualmente utilizzato quale deposito, si rileva una piccola baracca aperta sul fronte sud.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato.

- **Terreno. C.T. Foglio 10 mappale 434, qualità prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 298,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 1,20 €, reddito agrario 1,15€.

Confini da nord in senso orario: terreni ai mapp.963-991, terreno al mapp.464, terreno al mapp.990, fabbricati ai mapp.460-158-157.

Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto a est.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato.

- **Terreno. C.T. Foglio 10 mappale 464, qualità prato irriguo, classe 1, superficie** catastale 122,00 mq., deduzione A1, reddito catastale 0,49 €, reddito agrario 0,47€.



Confini da nord in senso orario: terreno al mapp.991, terreno al mapp.164, terreni ai mapp.781-163, terreni ai mapp.990-434.

Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto a est.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato.

○*○*○*○*○*○*○*

Fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Via Don Primo Lucchinetti

- ***Fabbricato residenziale. C.F. Foglio 10 mappale 158 subalterno 4, Categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 188,00 mq., totale escluse aree scoperte 188,00 mq., rendita 278,89 €, piani S1-T-S2-1-2. – con diritto alla corte mapp.156.***

Confini da nord in senso orario: fabbricato al mapp. 157- terreno al mapp.434, terreno al mapp.434, fabbricato al mapp.159 – fabbricato/terreno al mapp.160, corte al mapp. 156.

Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto a est.

Fabbricato di remota costruzione (con diritto alla corte al mapp.156), avente facciate con esposizione est/ovest, ubicato in posizione semicentrale, costituito dai piani, interrato, seminterrato, rialzato, primo e secondo. Il fabbricato attualmente è in pessime condizioni di manutenzione, si riscontrano infiltrazioni e crepe lungo i muri/plafoni, è privo dell'impianto di riscaldamento, gli impianti elettrico e idricosanitario non essendo a norma di legge necessitano di essere adeguati. I piani sono tra loro collegati da una scala interna. Al piano interrato: cantina con soffitta a volta, altezze circa minima 1,40 mt. - massima 2,65 mt.



Piano seminterrato ripostiglio con soletta di copertura di legno, altezze variabili circa 2,58-2,90 mt., portoni di accesso sui fronti ovest (lato corte mapp.156) - lato est (giardino mapp.434). Piccolo ripostiglio con accesso dal giardino al mapp.434, avente altezza interna circa 1,60 mt.

Piano rialzato (altezza interna circa 2,45 mt.) con accesso da ovest sul terrazzo, e da un piccolo atrio coperto collegato alla cucina, dotata di ripostiglio, corridoio centrale dal quale disimpegnano, un piccolo bagno a ovest (non indicato nella planimetria catastale), due camere di cui una collegata al balcone dal quale si accede al bagno. Al piano primo (altezza circa interna 2,75 mt): disimpegno centrale, camera a ovest con balcone, due camere a est con balcone, di cui una avente accesso al balcone mediante una scaletta è dotata di un piccolo bagno.

Piano secondo con copertura a una falda, avente altezze circa minima 1,80 mt. - massima 2,20 mt. I balconi e la copertura non sono ultimati in quanto è stata posata unicamente una guaina. La struttura portante del fabbricato è in muratura di sasso, tranne il piano secondo in muratura, le solette sono di legno al piano rialzato, e latero cemento/c.a. nei restanti piani. I serramenti sono di legno con doppi vetri e ante esterne, le porte sono di legno con vetro centrale, i pavimenti sono di varie tipologie, ceramica nei bagni/cucina/ripostiglio/corridoio, negli altri vani solo cls, linoleum/moquette. Attualmente il riscaldamento è con stufe, l'acqua calda con boiler elettrico. Immobile non conforme catastalmente e urbanisticamente, tali non conformità sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale.

Destinazione di P.G.T.: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato.

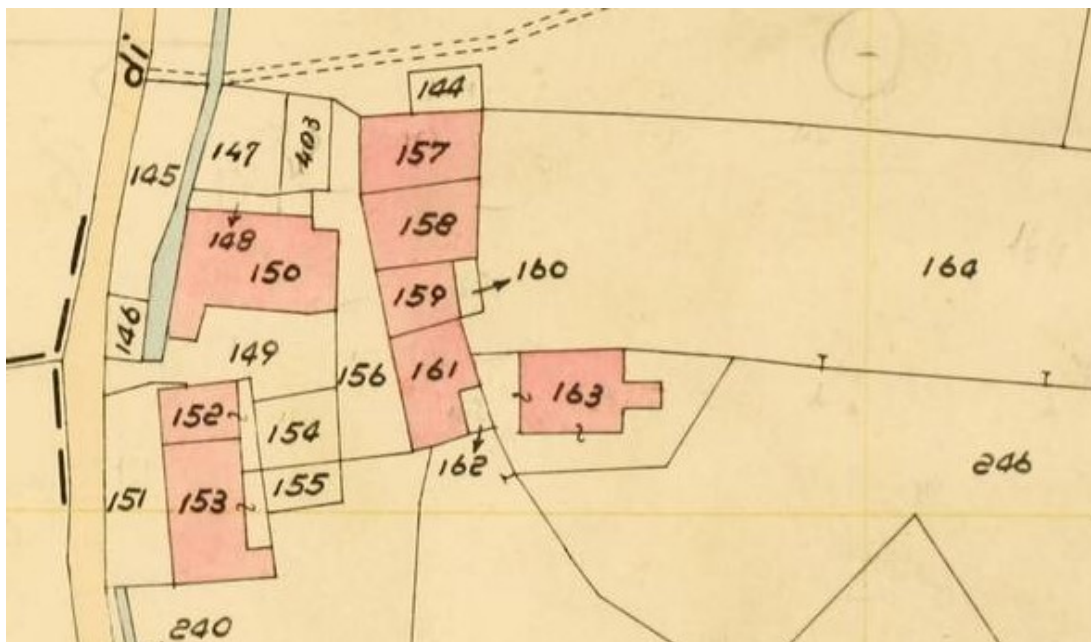
○*○*○*○*○*○*○



4 – Pratiche edilizie verifica conformità urbanistica e catastale

Pratiche edilizie (vedi allegato 4)

Il fabbricato censito nel Comune di Mese (SO) al C.F. Foglio 10 mappale 158 subalterno 4, ubicato in Via Don Primo Lucchinetti, è stato edificato in epoca remota anteriore all'1/09/1967, si riscontra la presenza del fabbricato nell'estratto di mappa sotto riportato riferito all'impianto (anno 1929).



Si riportano le pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mese:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, in data 09/05/1970, n. 657 di protocollo, inerenti alla sopraelevazione con ricavo di due stanze dell'attuale piano primo e di un ripostiglio al piano secondo, nonché la costruzione di un bagno attiguo. In questa pratica vi sono dei refusi, in quanto non vi è corrispondenza tra i prospetti e le planimetrie.
- Segnalazione Certificata di inizio attività S.C.I.A. in data 12/10/2011, n.



2141, inerenti alla realizzazione della pensilina in plexiglas con struttura in alluminio sul terrazzo al piano primo sul fronte est. Si riscontra un refuso nel prospetto est, poiché è indicata al piano rialzato.

Si riportano le non conformità urbanistiche riscontrate:

Piano seminterrato:

- leggermente ampliata la porta di accesso all'area posta ad est.

Piano rialzato:

- realizzazione di un piccolo atrio chiuso con serramento ferro e vetro e copertura in lamiera (facilmente removibile), posto sull'ingresso a ovest;
- diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di un piccolo bagno e di tre finestre sul fronte est, due piccole rispettivamente nel bagno e nel disimpegno, una in cucina;
- nel prospetto ovest della pratica edilizia n.657 del 1970, sono indicate due finestre ed un balcone (non realizzato), per altro non riportate nella planimetria del piano rialzato;
- locale destinato quale bagno al piano rialzato, è stata realizzato con dimensioni maggiori di s.n.p. (superficie netta pavimentata) pari a circa 6,00 mq. ;
- altezza interna differente, rilevata circa 2,45 mt, indicata nella pratica edilizia n.657 del 1970 l'altezza interna di 2,65 mt.

Piano primo:

- diversa distribuzione interne, realizzazione di tre locali di cui uno a ovest dotata di un piccolo bagno con finestra, nella pratica edilizia n.657 del 1970 sono state indicate due camere;
- fronte est: ampliamento su tutto il fronte del balcone (autorizzato solo la porzione insistente sul sottostante locale bagno), invece di una portafinestra e



- una finestra, sono state realizzate una finestra e due portefinestre;
- fronte ovest: realizzato su tutto il fronte un balcone (non autorizzato), invece di due finestre sono state realizzate due portefinestre;
 - Altezza interna differente, indicata nella pratica edilizia n.657 del 1970 pari a 2,67 mt., rilevata 2,75 mt.

Piano secondo:

- modifica della falda di copertura, autorizzata con inclinazione da ovest a sud, a ovest (punto più basso 0,90 mt.), ad est (punto più alto 2,40), invece quella rilevata avente inclinazione da nord a sud, ove a nord il punto interno più basso è di 1,80 mt., ed il punto più alto verso sud è di 2,20 mt.
- il piano secondo è stato modificato in merito alla planimetria, in quanto è stato ristretto sul lato corto, realizzando un balcone sul fronte sud, e ampliato nella porzione ad est, con un aumento della superficie complessiva di s.n.p. (superficie netta pavimentata) pari a circa 5,00 mq.
- su tutto il fronte ovest è stato realizzato un balcone.

Al fine della conformità urbanistica si dovrà redigere una pratica edilizia, mediante un permesso di costruire in sanatoria (art.36 D.p.r. 380/2001), comportante il pagamento delle oblazioni di legge e dei costi di costruzione aumentati secondo le disposizioni determinate dal Comune di Mese.

Reputo che la pratica sia abbastanza impegnativa e laboriosa, anche perché si dovrà verificare la doppia conformità (art.36 D.p.r. 380/2001), nel senso che l'opera doveva essere conforme anche all'epoca della realizzazione.

Pratiche catastali

- Il fabbricato censito nel Comune di Mese (SO), posto in Via Don Primo Lucchinetti, censito al C.F. Foglio 10 mappale 158 subalterno 4, con diritto



alla corte al mappale 156 è stato costituito con variazione d'ufficio del 17/04/1987 in atti del 07/07/1999 (protocollo n.2304.1/1987), a seguito soppressione dei subalterni 1-3.

Non conformità riscontrate:

Rispetto alla planimetria catastale lo stato di fatto differisce al piano rialzato, ove è stato realizzato un piccolo bagno sul fronte ovest, l'altezza interna rilevata è circa 2,45 e non 2,55 mt.

○*○*○*○*○*○*○*

5 -Provenienze beni immobili - iscrizioni e trascrizioni contro

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità immobiliare, si evidenziano le seguenti note di trascrizione e iscrizioni.

Trascrizione a favore

Si riportano gli atti di provenienza dei beni immobili oggetto della presente stima, di proprietà di [REDACTED] per la quota indivisa di ½:

- Successione [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 02/11/1976, denuncia di successione trascritta in data 03/08/1977 al n.4952 di reg. part e al n.5786 di reg.gen.
- Divisione trascritta in data 04/05/1981 al n. [REDACTED] di reg. part e al n. [REDACTED] di reg.gen.
- Successione [REDACTED] deceduta il 10/01/2001, denuncia di successione trascritta in data 29/01/2003 al n.1146 di reg. part e al n.1385 di reg.gen., e successiva accettazione trascritta in data 06/08/2010 al n.7404 di reg. part e al n.9557 di reg.gen.

Si precisa che nella successione in morte di [REDACTED], è stato omesso il terreno censito nel Comune di Mese al C.T. Fg.10 mapp.403 per la



quota di 1/3, ed è stato indicato erroneamente il terreno al mapp.134 al fg.1 anziché al fg.4 sempre al Comune di Mese.

– Atto trascritto in data 01/09/1998, al n.5990 di reg. part e al n.7595 di reg.gen.

Si rileva una servitù di passo pedonale e carraio a favore del fabbricato censito nel Comune di Mese al CF fg.10 mapp.158, sui terreni ai mapp.145-147

Trascrizioni contro

Pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Sondrio in data 20/11/2021 al numero di repertorio 803, a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████, Trascritto il 14/12/2021 al n.13250 di reg. part. e al n.16268 di reg. gen., per l'importo di 149.687,98 oltre interessi e spese.

La trascrizione interessa tutti i beni immobili di proprietà per la quota indivisa di ½ della signora ██████████ (oggetto della presente relazione di stima), in comproprietà per la quota di ½ con la signora ██████████

Si rileva che nel pignoramento è indicato anche un bene immobile in piena proprietà della signora ██████████, censito nel Comune di Mese (SO) al C.F. Foglio 10 mappale 152.

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Rosati Franzo in Chiavenna in data 04/08/2010, n.rep.10444/2708, iscritta il 06/08/2010 al n.1455 di reg. part. e al n.9556 di reg. gen., contro la ██████████ ██████████ terzo datore di ipoteca e ██████████ ██████████ cod.fisc. PSNLNE67H56C623F quale debitore non datore, a favore ██████████ ██████████ con sede in Sondrio, per la somma complessiva di 147.900,00 Euro, Capitale 87.000,00



€uro, interessi 43.500,00 €uro, durata 15 anni.

L'iscrizione interessa la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della signora [REDACTED], del terreno censito nel Comune di Mese (SO) al C.T. Foglio 8 mappale 368, ora mappali 558-559-546-547-556-557.

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Sondrio in data 18/06/2013 al numero di repertorio 4250, **iscritta il 28/06/2013 al n.56 di reg. part. e al n.6887 di reg. gen., contro la [REDACTED], a favore [REDACTED]** [REDACTED] con sede in Sondrio, per la somma complessiva di 170.000,00 €uro, Capitale 147.349,98 €uro.

L'iscrizione interessa tutti i beni immobili di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della signora [REDACTED] (oggetto della presente relazione di stima), in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ con la signora [REDACTED]. Si rileva che nel pignoramento è indicato anche un bene immobile in piena proprietà della signora [REDACTED] censito nel Comune di Mese (SO) al C.F. Foglio 10 mappale 152.

6 – Considerazioni ai fini estimativi

La stima, riferita all'attualità, è stata redatta compiendo uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando e comparando proposte di vendita presso i siti delle più importanti agenzie immobiliari, e consultando le quotazioni degli Osservatori Immobiliari (Agenzia del Territorio Valori OMI, Agenzia del Territorio Valori Agricoli Medi, valori ai fini IMU comune di Mese, Borsino Immobiliare).

I singoli valori utilizzati ai fini estimativi, sono stati determinati compiendo le



seguenti operazioni peritali:

- accessi all'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio, reperimento planimetrie catastali, estratti di mappa, e visure catastali aggiornate;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare, al fine di visionare gli atti di provenienza e le trascrizioni/iscrizioni;
- visione e rilievi dei beni immobili;
- verifica delle finiture, tipologie costruttive, impianti dell'immobile;
- computo consistenze e determinazione singoli valori di stima delle unità/beni immobili, anche in relazione alle destinazioni d'uso/urbanistiche;
- verifica destinazione urbanistica aree, fattibilità volumetria edificabile in relazione agli indici urbanistici e alle distanze dai confini/fabbricati/strada;
- verifica costi occorrenti alla redazione delle pratiche edilizie/catastali, e alle eventuali sanzioni, al fine delle conformità urbanistiche e catastali.

La superficie commerciale è stata parametrata mediante coefficienti, ed è così di seguito costituita:

- superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali (sino alla larghezza massima di 50 cm), se a confine con altri immobili le murature perimetrali saranno calcolate al 50% (sino alla larghezza massima di 25 cm);
- superficie cantina al piano interrato calcolata al 25%;
- superficie cantina al piano seminterrato calcolata al 50%;
- superficie balconi calcolata al 30%;
- superficie ripostiglio h.min 1,60 mt. calcolata al 10%;
- superficie piano secondo altezze minima 1,80 mt./massima 2,20 mt., calcolata al 40%;
- superficie unità abitative calcolata al 100%.



Relativamente ai terreni la superficie considerata ai fini estimativi è stata quella catastale rilevata dalle visure catastali, in merito ai terreni occupati dalla pista ciclo pedonale Valchiavenna la stima è stata redatta considerando tale situazione.

○*○*○*○*○*○*○*○*○*

Considerazione estimative in merito alle unità immobiliari e alle aree edificabili ubicate nel Comune di Mese (SO) – Via P.Lucchinetti.

Dall'analisi del mercato immobiliare si riscontra che nel Comune di Mese, vi siano richieste più che altro rivolte alle seconde case, nel caso del fabbricato residenziale in considerazione del pessimo stato conservativo e degli importanti e onerose opere di cui lo stesso necessita, inerenti, il rifacimento totale degli impianti/pavimenti/serramenti/copertura/isolamenti termici/consolidamento della struttura, si determina una commerciabilità molto limitata, sicuramente non favorita anche dallo spropositato aumento dei costi di costruzione/ristrutturazione.

Reputo che anche le aree edificabili a destinazione residenziale, possano essere richieste da un potenziale acquirente interessato alla realizzazione della propria abitazione quale prima casa, in quanto l'operazione immobiliare avente il fine della commercializzazione impone alti rischi e utili molto bassi.

I due terreni edificabili censiti ai mapp.546-547, hanno una larghezza ciascuno di circa 20,00 mt., nel rispetto delle normative vigenti una nuova costruzione dovrà essere realizzata a 5,00 mt. dai confini, e 10,00 mt. dalle pareti finestrate degli edifici esistenti, determinando una larghezza del fabbricato di circa 9,00/10,00 mt.

In relazione a quanto sopra, ritengo opportuno accorparli in un unico lotto al fine di permettere il miglior utilizzo della superficie edificabile, e conseguentemente



favorire la commercializzazione/valore.

Nel lotto 5 sono stati inseriti i terreni edificabili ed in parte le aree confinanti utilizzabili quali accessi, giardini e posti auto esterni.

Lo stesso OMI (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia Entrate), determina un valore massimo di vendita per Abitazioni Civili, stato conservativo ottimo a 1.650,00 €/mq., e 1.700,00 €, /mq. per le ville, sostanzialmente non molto lontano dai costi di costruzione attuali oscillanti in media a circa 1.300,00 €/mq., con esclusione degli oneri di urbanizzazione / costruzione / progettuali / finanziari, a dimostrazione che un'operazione commerciale volta alla vendita di unità abitative è sicuramente molto rischiosa con utili bassi.

Nella stima del fabbricato residenziale ho anche considerato, che lo stesso necessita della redazione di una pratica edilizia in sanatoria, e di una pratica catastale.

7 - Formazione liste divisionali – Stima beni immobili allo stato attuale

Il valore totale di stima dei beni immobili è pari a **412.600,00 €.**, il valore della quota di proprietà indivisa di 1/2 in capo a ciascuna delle signore [REDACTED] e [REDACTED] è pari a **206.300,00 €.**

Assegnazione liste divisionali – computo conguagli

La formazione delle liste determina un conguaglio in denaro, a causa della natura, consistenza, destinazione d'uso e non comoda divisibilità (in quanto molto onerosa) degli immobili.

Il fabbricato residenziale, in considerazione delle dimensioni e accessi, non è comodamente divisibile, così come i fabbricati diruti poiché di piccole dimensioni e parte di altri fabbricati.

Le aree di pertinenza dei fabbricati è consigliabile non scorporale e non



frazionarle, in quanto parte degli stessi, nel caso del fabbricato residenziale censito nel Comune di Mese (SO) al CF fg.10 mapp.158, sono necessarie quali aree edificabili alla redazione della pratica edilizia in sanatoria.

L'eventuale frazionamento dei terreni, oltre ad avere delle problematiche derivate dalle dimensioni/forma, è anche non economico, visto il basso valore di gran parte degli stessi.

LISTA A

Comune di Chiavenna (SO)

Lotto 1 - Terreni

| Fg | mapp | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori piena proprietà €uro |
|----|------|-----|--------------|----|-----------------------|--|--------------------------------|
| 21 | 234 | | Bosco Ceduo | 1 | 520,00 | Terreno incolto, posto in piano in prossimità del torrente Liro, in parte occupato e attraversato dalla Ciclabile Valchiavenna | 5.200,00 |
| 21 | 251 | | Incolto Prod | 1 | 120,00 | Terreno incolto, posto in piano lungo il torrente Liro, in piccola parte occupato lungo il confine a nord/ovest dalla Ciclabile Valchiavenna | 1.200,00 |

Totale valore di stima Lotto 1 6.400,00

Comune di San Giacomo Filippo (SO)

Lotto 2 - Terreni

| Fg | mapp | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori piena proprietà €uro |
|----|------|-----|-------------|----|-----------------------|--|--------------------------------|
| 53 | 32 | | Prato | 5 | 220,00 | Terreno in pendenza posto in località "Prati del Cigolino". Quota circa 1.350 slm | 220,00 |
| 54 | 661 | | Prato | 4 | 470,00 | Bosco in pendenza posto in località "Prati del Cigolino". Quota circa 1.050 slm | 188,00 |
| 55 | 39 | | Bosco Misto | U | 500,00 | Bosco in pendenza, posta in prossimità del torrente Liro, raggiungibile percorrendo la Via Scandolera e la strada sterrata Via Spluga. Quota circa 400 slm | 1.000,00 |



| Fg | mapp | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori piena proprietà €uro |
|----|------|-----|-------------|----|-----------------------|---|-----------------------------|
| 59 | 217 | | Prato | 4 | 34,00 | Area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.218, posto in località Mondadisc, a circa 950 slm. | 680,00 |
| 59 | 634 | | Bosco Ceduo | 1 | 310,00 | Bosco in pendenza, posta in prossimità della località Albareda. Quota circa 850 slm | 124,00 |
| 60 | 351 | | Prato | 3 | 39,00 | Bosco in pendenza posto in prossimità della località Albareda. Quota circa 800 slm | 19,50 |

 2.231,50

Totale valore di stima Lotto 2 2.200,00

Comune di Mese (SO)

Lotto 3 - Terreni e fabbricati diruti

| Fg | mapp | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori piena proprietà €uro |
|----|------|-----|-------------|----|-----------------------|--|-----------------------------|
| 1 | 417 | | Prato | 3 | 180,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, ad una quota di circa 350 s.l.m. Dalla planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il perimetrale a nord. | 360,00 |
| 1 | 419 | | Vigneto | 2 | 200,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, ad una quota di circa 350 s.l.m. | 400,00 |
| 2 | 24 | 2 | Fab. Diruto | | 48,00 | Porzione di fabbricato diruto, costituito da due livelli, attualmente presenti solo i muri perimetrali in sasso, facente parte di un fabbricato costituito anche dai mapp.26-27. Posto in località I BEUCC, raggiungibile mediante una strada agro silvo pastorale denominata "Mese Crotti di Scandolera Bocc", collegata alla Via Scandolera. | 9.600,00 |
| 2 | 12 | | Cast Frutto | 3 | 120,00 | Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm | 2.400,00 |
| 2 | 136 | | Vigneto | 3 | 54,00 | Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm | 1.080,00 |
| 2 | 137 | | Prato | 3 | 140,00 | Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm | 2.800,00 |
| 2 | 140 | | Vigneto | 3 | 20,00 | Terreno destinato quale area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.138, posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm. | 400,00 |
| 2 | 174 | | Vigneto | 3 | 150,00 | Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm. | 300,00 |



| Fg | ddau | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori piena proprietà €uro |
|----|------|-----|---------------|----|-----------------------|--|--------------------------------|
| 2 | 177 | | Vigneto | 3 | 110,00 | Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm., si riscontra un sentiero sul lato sud. | 220,00 |
| 2 | 464 | | Bosco Ceduo | 1 | 110,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 430 s.l.m. | 220,00 |
| 2 | 555 | | Vigneto | 2 | 110,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 380 s.l.m. | 220,00 |
| 2 | 626 | | Vigneto | 1 | 170,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 320 s.l.m. | 2.550,00 |
| 4 | 65 | | Incolto Prod. | U | 11.390,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località Pra del Risc, posto ad una quota di circa 750 s.l.m. | 683,40 |
| 4 | 134 | | Incolto Prod. | U | 1.630,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località Pra del Risc, posto ad una quota di circa 700 s.l.m. | 97,80 |
| 6 | 121 | | Bosco Ceduo | 3 | 1.170,00 | Terreno interessato dal passaggio per due tratti della Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino, posto ad una quota di circa 700 slm. | 2.340,00 |
| 6 | 129 | 2 | Fab. Diruto | | 24,00 | Fabbricato diruto su due livelli, attualmente sono presenti solo i muri perimetrali in sasso. Immobile con diritto alla corte al mapp.128, Accesso solo pedonale dai boschi lungo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie collegata ad Albareda, posto ad una quota di circa 700 slm. | 2.400,00 |
| 6 | 150 | | Bosco Ceduo | 3 | 320,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, in prossimità della strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m. | 320,00 |
| 6 | 165 | | Bosco Ceduo | 3 | 1.610,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, lungo la strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m. Sul terreno insiste per due tratti (tornante) la strada. | 3.220,00 |
| 7 | 704 | | Bosco Ceduo | 3 | 710,00 | Terreno destinato a bosco incolto, posto in località Castrona in prossimità della Via Don Guanella, percorrendo la Strada Agroforestale, Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento ad Albareda. Si rileva sul terreno il passaggio di una linea elettrica e di un traliccio. Posto ad una quota di circa 530,00 slm. Si rileva il passaggio aereo sul terreno da nord a sud della linea elettrica. | 710,00 |
| 8 | 166 | | Bosco Ceduo | 3 | 1.160,00 | Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Albareda ad una quota di circa 760 slm. | 69,60 |



| Fg | ddetu | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori piena proprietà euro |
|----|-------|-----|---------------|----|-----------------------|--|-----------------------------|
| 8 | 344 | | Bosco Ceduo | 3 | 320,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia nell'area denominata Belvedere, ad una quota di circa 630 s.l.m. | 19,20 |
| 8 | 349 | | Bosco Ceduo | 3 | 3.790,00 | Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia nell'area denominata Belvedere, ad una quota di circa 550 s.l.m. Dalla planimetria catastale si evidenzia la presenza di un sentiero lungo la porzione ad ovest. Si rileva che la linea elettrica aerea e posta in prossimità ad est. | 227,40 |
| 8 | 354 | | Bosco Ceduo | 2 | 700,00 | Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 400 slm. Si rileva la presenza di una linea elettrica aerea passante sopra il terreno. | 42,00 |
| 8 | 374 | | Bosco Ceduo | 2 | 1.200,00 | Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 400 slm | 120,00 |
| 9 | 19 | | Prato | 2 | 37,00 | Terreno C.T. Foglio 9 mappale 19. Terreno destinato a bosco incolto, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 500 slm. | 37,00 |
| 10 | 476 | | Prato Irriguo | 3 | 1.080,00 | Terreno destinato a prato, posto in prossimità della Ciclabile Valchiavenna | 10.800,00 |
| 15 | 31 | | Prato Irriguo | 2 | 550,00 | Terreno pianeggiante posto in fregio alla Via Butigia, strada sterrata posta a nord/est collegata alla via Roma, ubicato in posizione periferica, ad una quota di circa 270 s.l.m. attualmente coltivato. Dalla planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il confine ad est. | 5.500,00 |

 47.136,40

Totale valore di stima Lotto 3 47.000,00

○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*○*



Comune di Mese (SO) - Via Don Lucchinetti

Lotto 4 - Fabbricato ed aree di pertinenza

| Fg | mapp | qns | Categoria | Cl | Consistenza | | | Valori piena proprietà Euro |
|--|------|-----|---------------|----|-------------|---|----------------------|--------------------------------|
| | | | | | | Sup. Catastale mq. | Sup. Commerciale mq. | |
| 10 | 158 | 4 | A/4 | 2 | 7,5 vani | 188,00 | 211,40 | 105.700,00 |
| <p>Fabbricato di remota costruzione (con diritto alla corte al mapp.156), avente facciate con esposizione est/ovest, ubicato in posizione semicentrale, costituito dai piani, interrato, seminterrato, rialzato, primo e secondo. Il fabbricato attualmente in pessime condizioni di manutenzione, si riscontrano infiltrazioni e crepe lungo i muri/plafoni, è privo dell'impianto di riscaldamento, gli impianti elettrico ed idricosanitario non essendo a norma di legge necessitano di essere adeguati. I piani sono tra loro collegati da una scala interna. Al piano interrato: cantina con soffitta a volta, altezze circa minima 1,40 mt. -massima 2,65 mt. Piano seminterrato ripostiglio con soletta di copertura di legno, altezze variabili circa 2,58-2,90 mt., portoni di accesso sui fronti ovest (lato corte mapp.156) - lato est (giardino mapp.434). Piccolo ripostiglio con accesso dal giardino al mapp.434, avente altezza interna circa 1,60 mt. Piano rialzato (altezza interna circa 2,45 mt.) con accesso da ovest sul terrazzo e piccolo atrio coperto collegato alla cucina, dotata di ripostiglio, corridoio centrale dal quale disimpegnano, un piccolo bagno ad ovest (non indicato nella planimetria catastale), due camere di cui una collegata al balcone dal quale si accede al bagno. Al piano primo (altezza circa interna 2,75): disimpegno centrale, camera ad ovest con balcone, due camere ad est con balcone, di cui una con un piccolo bagno con accesso al balcone mediante una scaletta. Piano secondo con copertura ad una falda, avente altezze circa minima 1,80 mt. - massima 2,20 mt. I balconi e la copertura non sono ultimati in quanto è stata posata unicamente una guaina. La struttura portante del fabbricato è in muratura di sasso, tranne il piano secondo in muratura, le solette sono di legno al piano rialzato, e latero cemento/c.a. nei restanti piani. I serramenti sono di legno con doppi vetri e ante esterne, le porte sono di legno con vetro centrale, i pavimenti sono di varie tipologie, ceramica nei bagni/cucina/ripostiglio/corridoio, negli altri vani solo cls, linoleum/moquette. Attualmente il riscaldamento è con stufe, l'acqua calda con boiler elettrico. Immobile non è conforme catastalmente e urbanisticamente, tali non conformità devono essere sanate mediante: pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale. Destinazione di PGT: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato</p> | | | | | | | | |
| 10 | 403 | | Prato Irriguo | 2 | 29,00 | Terreno destinato a giardino, posto a nord/ovest del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, attualmente utilizzato quale deposito, si rileva una piccola baracca aperta sul fronte sud. | | 725,00 |
| 10 | 434 | | Prato Irriguo | 2 | 298,00 | Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto ad est. | | 7.450,00 |
| 10 | 464 | | Prato Irriguo | 1 | 122,00 | Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto ad est. | | 3.050,00 |

116.925,00

Totale valore di stima Lotto 4 117.000,00
Totale valore di stima LISTA A - 172.600,00 €
LISTA B

Tribunale di Sondrio – Causa Civile n. 1062/2022 R.G.



Comune di Mese (SO) - Via Don Lucchinetti

Lotto 5 - Terreni in parte edificabili

| Fg | mapp | qns | qualità | Cl | Superf. Catastale mq. | Descrizione | Valori parziali Euro |
|----|------|-----|---------------|----|-----------------------|---|----------------------|
| 8 | 510 | | Incolto Prod. | U | 1.561,00 | Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto ad ovest, ad una quota di circa 350 slm. Ex mappale 364 | 1.561,00 |
| 8 | 512 | | Incolto Prod. | U | 2,00 | Terreno destinato a prato/orto, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 364 | 2,00 |
| 8 | 513 | | Vigneto | 2 | 20,00 | Terreno destinato a bosco incolto, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 365 | 20,00 |
| 8 | 515 | | Vigneto | 2 | 218,00 | Terreno destinato a prato/orto, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 365 | 5.450,00 |
| 8 | 516 | | Vigneto | 2 | 166,00 | Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 366 | 166,00 |
| 8 | 518 | | Vigneto | 2 | 122,00 | Terreno destinato a prato/orto, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 366 | 3.050,00 |
| 8 | 546 | | Prato Irriguo | 1 | 707,00 | Terreno con pavimentazione in cls. Indici Urbanistici. Densità Fondiaria 1mc/mq; Rapporto di Copertura 1,5 mq./mq.; Altezza massima 7,50 mt.; piani fuori terra 2, distanza ciglio stradale 5,00 mt., distanza tra edifici 6,00 mt tra edifici non antistanti, 10,00 mt. tra edifici antistanti con superfici finestrate, distanza minima dai confini 5,00 mt. Ex mappale 368 | 106.050,00 |
| 8 | 547 | | Prato Irriguo | 1 | 693,00 | | 103.950,00 |
| 8 | 549 | | Prato | 2 | 363,00 | Terreno destinato a prato/orto, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 367 | 9.075,00 |
| 8 | 550 | | Prato | 2 | 377,00 | Terreno destinato a prato/orto, posto ad ovest, ad una quota di circa 300 slm. Ex mappale 367 | 9.425,00 |
| 8 | 556 | | Prato Irriguo | 1 | 27,00 | Porzione della sede stradale, lungo la Via Don Lucchinetti. ex mapp.368-548-367 | 675,00 |
| 8 | 557 | | Prato Irriguo | 1 | 8,00 | | 200,00 |
| 8 | 558 | | Prato Irriguo | 1 | 4,00 | | 100,00 |
| 8 | 559 | | Prato Irriguo | 1 | 11,00 | | 275,00 |

239.999,00

Totale valore di stima Lotto 5 240.000,00**Totale valore di stima LISTA B - 240.000,00 €****Immobili - Lista A**

Nella Lista A ho ritenuto di accorpare:

LOTTO 1: Terreni posti nel Comune di Chiavenna.

LOTTO 2: Terreni posti nel Comune di San Giacomo Filippo.

LOTTO 3: Terreni posti nel Comune di Mese.

LOTTO 4: Fabbricato residenziale e terreni di pertinenza posti nel Comune di Mese in Via Don Primo Lucchinetti.

Valore totale di stima Lista A - 172.600,00 €

Immobili - Lista B

LOTTO 5: Terreni edificabili in fregio alla Via Don Primo Lucchinetti e terreni confinanti sempre posti nel Comune di Mese.

Valore totale di stima Lista B - 240.000,00 €

○*○*○*○*○*○*○*

Assegnazioni lista e importo a saldo

| Lista | Valore €. | Valore Totale €. | Valore €. quota di 1/2 | Importo €. a saldo assegnatario lista A |
|-------|------------|------------------|------------------------|---|
| A | 172.600,00 | 412.600,00 | 206.300,00 | 33.700,00 |
| B | 240.000,00 | | | |

L'eventuale assegnatario della Lista B, dovrà pagare a conguaglio all'assegnatario della Lista A l'importo di 33.700,00 €.

8 – Conclusioni



Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n. 42 pagine e n. 5 allegati.

Sondrio, 18 gennaio 2024

Geom. Stefano Innocenti

