



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Tania Pedrotti

CF: PDRINA87M53I829D

con studio in CHIURO (SO) VIA MADONNA DI CAMPAGNA, 29

telefono: 3475250180

email: tania@studiotecnicopedrotti.it

PEC: tania.pedrotti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2023

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

A villa singola a TRESIVIO Località Boirolo SNC, frazione /, quartiere /, della superficie commerciale di 201,67 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Tresivio, comune della media Valtellina sito in provincia di Sondrio e più precisamente in località Boirolo, località di montagna raggiungibile in circa 25 minuti d'auto dall'abitato di Tresivio. Il contesto è prevalentemente caratterizzato dalla presenza di edifici mono familiari destinati a seconde case. L'immobile è raggiungibile percorrendo la viabilità ordinaria che dall'abitato di Tresivio porta alla località Boirolo. Oggetto di procedura esecutiva sono un fabbricato monofamiliare ad uso residenziale e lotti di terreni limitrofi. Il fabbricato ha accesso diretto da strada vicinale e mediante una scala di accesso si raggiunge l'edificio che si sviluppa su due piani fuori terra. A piano terra troviamo: ingresso, cantina, ripostiglio, camera, bagno e zona giorno oltre all'intercapedine sul retro del fabbricato che funge da deposito; mediante scala interna si raggiunge il piano secondo così distribuito: disimpegno, n. 3 camere, bagno e ripostiglio. A completamento del cespite: area di pertinenza esterna e terreni limitrofi. Si precisa che sul mappale n. 232, posto a nord del fabbricato, è stata realizzata una tettoia chiusa su tre lati destinata a posto auto coperto. La struttura, non autorizzata a livello edilizio e catastale, è condivisa con il mappale adiacente (n. 134). La stato manutentivo da attribuire al bene è discreto; il livello di finiture e dotazioni impiantistiche è meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica mentre, le consistenze, sono deducibili dal progetto allegato, debitamente verificato in loco mediante accurato rilievo metrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,76 piano terra - 2,35 (media) piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 139 sub. 0 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BOIROLO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3618.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 234, 141, 269 e 137 di fg. 3.
- foglio 3 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO - CL. 1, superficie 630, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3618.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 139, 141, 165, 177 e 137 di fg. 3.
- foglio 3 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO - CL. 1, superficie 1080, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 235, 143, 165, 269 e 139 di fg. 3.
- foglio 3 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie



90, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013

Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 140, 142, 141 e 234 di fg. 3.

- foglio 3 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 21, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3619.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013

Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 136, 233 e 134 di fg. 3.

Si segnala che su detto mappale insiste un manufatto destinato a posto auto coperto NON autorizzato e NON accatastato.

- foglio 3 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 170, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3619.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013

Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 138, 235, 139 e 233 di fg. 3.

- foglio 3 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 2/PRATO IRRIGUO CL. 5, superficie 855, reddito agrario 4,24 €, reddito dominicale 4,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3621.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013

Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali n. 142, 235 e 138 di fg. 3.

- foglio 3 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 20, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3621.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013

Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 210, 219 e strada di fg. 3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.427,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00
Data della valutazione:	28/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il cespite è destinato a seconda casa.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, mediante interrogazione all'anagrafe tributaria, alla data del 07/03/2024 non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria di Sondrio, non risultano, alla data del 25/03/2024, altri gravami, (ipoteche/pignoramenti ecc) che insistono sul bene oggetto di procedura esecutiva se non quelli sotto riportati e meglio descritti nell'allegata visura ipocatastale.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/04/2013 a firma di Dott.ssa Balconi Lucia - Notaio ai nn. 145773/11587 di repertorio, registrata il 24/04/2013 ai nn. 489 registro particolare - 4473 registro generale, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/03/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1859 di repertorio, registrata il 06/06/2018 a Sondrio ai nn. 675 registro particolare - 6183 registro generale, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI MILANO ai nn. 30200 di repertorio, registrata il 04/12/2023 ai nn. 12028 registro particolare - 14393 registro generale, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Trattasi di immobile indipendente, non si rilevano spazi comuni ad altre proprietà. L'immobile è soggetto a vincolo idrogeologico; non si rilevano vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure allegata si evince la situazione degli intestati di tutti i beni oggetto di procedura esecutiva sino alla data odierna.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/04/2013), con atto stipulato il 19/04/2013 a firma di DOTT.SSA BALCONI LUCIA - NOTAIO ai nn. 145772 di repertorio di repertorio, registrato il 26/04/2013 a SONDRIO.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni oggetto di procedura esecutiva.

Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3618.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1975 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.2/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 235 di fg. 3 e Mappale 141 di fg. 3.

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.2/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 23/11/1976 fino al 19/04/2013), registrato il 17/05/2005 a SONDRIO ai nn. 85 - VOLUME 645, trascritto il 28/06/2005 a SONDRIO ai nn. 7648.1/2005.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 140 di fg. 3 e Mappale 218 di fg. 3.

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/2004 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 645 n. 85 registrato in data 17/05/2005 - SUCCESSIONE **GIAMBERTI** **STEFANO** Voltura n. 7648.1/2005 - Pratica n. SO0052369 in atti dal 28/06/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 23/05/1996 a SONDRIO ai nn. 990.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 139 di fg. 3.

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - SUCC. **DI BALDINI** **STEFANO** Voltura n. 990.1/1996 in atti dal 23/05/1996



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8 (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 23/05/1996 a SONDRIO ai nn. 990.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 139 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - SUCC. DI ~~BALDINI STEFANO~~ Voltura n. 990.1/1996 in atti dal 23/05/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/8 (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 23/05/1996 a SONDRIO ai nn. 990.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 139 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - SUCC. DI ~~BALDINI STEFANO~~ Voltura n. 990.1/1996 in atti dal 23/05/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8 (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 23/05/1996 a SONDRIO ai nn. 990.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 139 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - SUCC. DI ~~BALDINI STEFANO~~ Voltura n. 990.1/1996 in atti dal 23/05/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8 (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 23/05/1996 a SONDRIO ai nn. 990.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 139 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - SUCC. DI ~~BALDINI STEFANO~~ Voltura n. 990.1/1996 in atti dal 23/05/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 13/02/2013 a SONDRIO ai nn. 176 - VOLUME 9990, trascritto il 21/02/2013 a SONDRIO ai nn. 2083.1/2013.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 269 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UU Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 9990 n. 176 registrato in data 13/02/2013 - SUCC.INTEGR. ~~BALDINI STEFANO~~ Voltura n. 2083.1/2013 - Pratica n. SO0013260 in atti dal 21/02/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 13/02/2013 a SONDRIO ai nn. 176 - VOLUME 9990, trascritto il 21/02/2013 a SONDRIO ai nn. 2083.1/2013.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 269 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UU Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 9990 n. 176 registrato in data 13/02/2013 - SUCC.INTEGR. ~~BALDINI STEFANO~~ Voltura n. 2083.1/2013 - Pratica n. SO0013260 in atti dal 21/02/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.2/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 235 di fg. 3 e Mappale 141 di fg. 3.



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.2/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di USUFRUTTO PARZIALE, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.2/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 235 di fg. 3 e Mappale 141 di fg. 3 .

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.2/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.2/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 235 di fg. 3 e Mappale 141 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.2/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 232 di fg. 3 e Mappale 234 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.1/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 232 di fg. 3 e Mappale 234 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.1/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 232 di fg. 3 e Mappale 234 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.1/1996 in atti dal 20/05/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 29/07/1995 fino al 19/04/2013), registrato il 23/01/1996 a SONDRIO ai nn. 33 - VOLUME 594, trascritto il 20/05/1997 a SONDRIO ai nn. 1089.1/1996.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 232 di fg. 3 e Mappale 234 di fg. 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/07/1995 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 594 n. 33 registrato in data 23/01/1996 - Voltura n. 1089.1/1996 in atti dal 20/05/1997



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tresivio è stata prodotta la sola pratica edilizia di seguito riportata. Si allega stralcio PGT e relative Norme Tecniche di Attuazione attualmente vigenti.

Si rileva Denuncia di inizio attività n. 27/2013 - prot. n. 2198 del 24/04/2013 presentata per l'esecuzione di opere consistenti in manutenzione straordinaria del fabbricato e sistemazioni area esterna.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 27/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria al fabbricato Fg. 3 Mapp. 139 e sistemazioni area esterna Fg 3 Mapp. 139-269-141-143., presentata il 24/04/2013 con il n. 2198 di protocollo di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappali n. 139-269-141 e 143 di fg. 3.

Si precisa che parte delle lavorazioni indicate in progetto come, sostituzione serramenti e parte delle sistemazioni esterne non sono state eseguite.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 06 del 24/05/2012 e successiva variante per sole NTA n. 07 del 14/03/2017, l'immobile ricade in zona T0_Tessuto urbano di non recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi stralcio NTA allegato. Il titolo è riferito solamente al Fg. 3 mappale 139 (fabbricato), mappale 269 (terreno) e mappale 141 (terreno).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 06 del 24/05/2012 e successiva variante per sole NTA n. 07 del 14/03/2017, l'immobile ricade in zona AG3_Aree agricole di versante. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi stralcio NTA allegato. Il titolo è riferito solamente al Fg. 3 mappali n. 234, 232, 235, 218 e 140 (terreni).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tresivio (SO) e presso gli archivi del Catasto di Sondrio, si segnala la non conformità edilizia e catastale del bene oggetto di procedura esecutiva. Nello specifico, si riscontrano le seguenti difformità: a livello catastale si segnala che, successivamente alla ristrutturazione del 2013, la planimetria non è stata debitamente aggiornata. Per quanto riguarda la situazione urbanistico-edilizia si segnalano due difformità; la prima è relativa ad un piccolo ampliamento non autorizzato, realizzato in corrispondenza dell'intercapedine destinato a deposito sul retro del fabbricato (circa 2 mq). La seconda è invece relativa alla realizzazione sul mappale n. 232 di un manufatto consistente in una tettoia chiusa su tre lati, adibita a posto auto coperto. La stessa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo; la struttura insiste in parte sul mappale di proprietà dell'esecutato ed in parte sul mappale adiacente n. 134 di fg. 3. Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tresivio, quest'ultima non risulta sanabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala piccolo ampliamento dell'intercapedine adibito a deposito posto a nord/ovest del fabbricato. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i. e L.R. 12/2005))



Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria (comprensiva di diritti e sanzioni amministrative): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg. 3 mappale 139

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno distinto al mappale n. 232 è stato realizzato un manufatto (tettoia chiusa su tre lati) adibito a posto auto coperto. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i. e L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 3 mappale 232.

Il manufatto non risulta sanabile e pertanto non vengono considerati i costi per inserimento in mappa e accatastamento dello stesso. Si considerano dunque i costi di demolizione della porzione insistente sul mappale di proprietà.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scheda catastale non aggiornata a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2013. Nello specifico si segnala, diversa distribuzione degli spazi interni a piano primo. Intercapedine destinato a deposito posto sul retro del fabbricato non rappresentato in scheda. (normativa di riferimento: D.M. XIV del 01- 03- 1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- INSERIMENTO IN MAPPA PER AMPLIAMENTO E PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 3 mappale 139

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRESIVIO LOCALITÀ BOIROLO SNC, FRAZIONE /, QUARTIERE /

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TRESIVIO Località Boirolo SNC, frazione /, quartiere /, della superficie commerciale



di 201,67 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Tresivio, comune della media Valtellina sito in provincia di Sondrio e più precisamente in località Boirolo, località di montagna raggiungibile in circa 25 minuti d'auto dall'abitato di Tresivio. Il contesto è prevalentemente caratterizzato dalla presenza di edifici mono familiari destinati a seconde case. L'immobile è raggiungibile percorrendo la viabilità ordinaria che dall'abitato di Tresivio porta alla località Boirolo. Oggetto di procedura esecutiva sono un fabbricato monofamiliare ad uso residenziale e lotti di terreni limitrofi. Il fabbricato ha accesso diretto da strada vicinale e mediante una scala di accesso si raggiunge l'edificio che si sviluppa su due piani fuori terra. A piano terra troviamo: ingresso, cantina, ripostiglio, camera, bagno e zona giorno oltre all'intercapedine sul retro del fabbricato che funge da deposito; mediante scala interna si raggiunge il piano secondo così distribuito: disimpegno, n. 3 camere, bagno e ripostiglio. A completamento del cespite: area di pertinenza esterna e terreni limitrofi. Si precisa che sul mappale n. 232, posto a nord del fabbricato, è stata realizzata una tettoia chiusa su tre lati destinata a posto auto coperto. La struttura, non autorizzata a livello edilizio e catastale, è condivisa con il mappale adiacente (n. 134). Lo stato manutentivo da attribuire al bene è discreto; il livello di finiture e dotazioni impiantistiche è meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica mentre, le consistenze, sono deducibili dal progetto allegato, debitamente verificato in loco mediante accurato rilievo metrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,76 piano terra - 2,35 (media) piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 139 sub. 0 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' BOIROLO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3618.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 234, 141, 269 e 137 di fg. 3.
- foglio 3 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO - CL. 1, superficie 630, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3618.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 139, 141, 165, 177 e 137 di fg. 3.
- foglio 3 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO - CL. 1, superficie 1080, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 235, 143, 165, 269 e 139 di fg. 3.
- foglio 3 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 90, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3620.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 140, 142, 141 e 234 di fg. 3.
- foglio 3 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 21, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3619.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 136, 233 e 134 di fg. 3.



Si segnala che su detto mappale insiste un manufatto destinato a posto auto coperto NON autorizzato e NON accatastato.

- foglio 3 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 170, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3619.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 138, 235, 139 e 233 di fg. 3.
- foglio 3 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe PRATO CL. 2/PRATO IRRIGUO CL. 5, superficie 855, reddito agrario 4,24 €, reddito dominicale 4,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3621.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: strada, mappali n. 142, 235 e 138 di fg. 3.
- foglio 3 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO - CL. 5, superficie 20, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/04/2013 Pubblico ufficiale BALCONI LUCIA Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 145772 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3621.1/2013 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 26/04/2013
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 210, 219 e strada di fg. 3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nelle immediate vicinanze non si rileva la presenza di importanti centri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non si rileva la presenza di servizi ad alta tecnologia nella zona, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non si rileva la presenza di attrazioni storico-paesaggistiche.

COLLEGAMENTI

autobus distante 13 km

molto scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione presenta una pianta pressochè rettangolare, è sito a piano terra e primo e risulta libero su quattro lati; ha accesso diretto da strada vicinale (non mappata) e mediante scala di collegamento si accede all'area di pertinenza esterna a piano terra; da qui l'accesso al



fabbricato posto sul fronte est. Come già descritto in precedenza, il fabbricato è così costituito: a piano terra troviamo: ingresso, cantina, ripostiglio, camera, bagno e zona giorno oltre all'intercapedine sul retro del fabbricato che funge da deposito; mediante scala interna si raggiunge il piano secondo così distribuito: disimpegno, n. 3 camere, bagno e ripostiglio. Il fabbricato è stato realizzato in epoca non riconducibile con assoluta certezza, si presume intorno agli anni 70/80. Lo stesso è stato edificato in muratura e cemento armato; finitura delle facciate con intonaco rustico e rivestimento in legno limitatamente al piano primo. Tetto gettato e copertura e lattoneria in lamiera. Finestre in ferro e vetro e oscuranti in legno; porte interne in legno e vetro. Pavimenti in laminato ad eccezione del bagno a piano terra. Si riscontra la presenza dei seguenti impianti tecnologici: elettrico ed idrico. Presenza di stufa e camino a piano terra e camino canalizzato a piano primo. Bollitore per acqua calda installato nel ripostiglio a piano primo. Antenna parabolica e antennina per internet (funzionamento non accertato). Si può affermare che l'immobile, nel suo complesso, vista la sua vetustà, il grado di finitura e impiantistica presente, in considerazione della sua destinazione d'uso, gode di uno stato manutentivo discreto. I terreni oggetto di procedura esecutiva, risultano in parte limitrofi al fabbricato e in parte nelle immediate vicinanze.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : cancelletto di accesso alla proprietà realizzato in ferro con apertura a battente	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in ferro e vetro	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lamiera con coibentazione in assente	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio/cemento armato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in in legno a piano primo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piatte di pietra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in laminato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacati a civile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: nessuno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : oscuranti realizzate in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : conformità: non verificato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : conformità: non verificato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra e primo	170,00	x	100 %	=	170,00
Cantina piano terra	8,00	x	70 %	=	5,60
Intercapedine piano terra	18,00	x	15 %	=	2,70



Area di pertinenza mappale 139	322,00	x	1 %	=	3,22
Terreno mappale 269	630,00	x	1 %	=	6,30
Terreno mappale 141	1.080,00	x	1 %	=	10,80
Terreno mappale 232	21,00	x	1 %	=	0,21
Terreno mq 235	90,00	x	0,25 %	=	0,23
Terreno mappale 234	170,00	x	0,25 %	=	0,43
Terreno mappale 140	855,00	x	0,25 %	=	2,14
Terreno mappale 2188	20,00	x	0,25 %	=	0,05
Totale:	3.384,00				201,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale sito a piano primo

Indirizzo: Loc. Prasomaso - Comune di Tresivio (SO)

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 900,00 Euro/mq

Distanza: 4.000,00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Baita di montagna

Indirizzo: Località Alpe Mara - Montagna in Valtellina (SO)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.254,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 1.129,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 27/03/2024
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Chalet disposto su due livelli
 Indirizzo: Località Briotti - Ponte in Valtellina (SO)
 Superfici principali e secondarie: 240
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 829,17 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 179.100,00 pari a 746,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (27/03/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

Note: IMPORTI RIFERITI AD "abitazione tipica del luogo - stato conservativo normale"

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (27/03/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: IMPORTI RIFERITI AD "abitazione di tipo economico - stato conservativo normale"

borsino immobiliare (27/03/2024)

Valore minimo: 768,00

Valore massimo: 906,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato è il sintetico/comparativo. Tale criterio individua, mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi unitari praticati per immobili simili nella zona del bene oggetto di stima. Il prezzo così determinato viene parametrato e corretto in base alle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile oggetto di perizia in modo tale da acquisire i prezzi più congrui. Tali prezzi vengono poi moltiplicati per il parametro relativo alla consistenza dell'immobile, ossia il metro quadro, andando così a individuare il più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	201,67	x	900,00	=	181.503,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 181.503,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 181.503,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è il sintetico/comparativo. Tale criterio individua, mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi unitari praticati per immobili simili nella zona del bene oggetto di stima. Il prezzo così determinato viene parametrato e corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia in modo tale da acquisire i prezzi più congrui. Tali prezzi



vengono poi moltiplicati per il parametro relativo alla consistenza dell'immobile, ossia il metro quadro, andando così a individuare il più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TRESIVIO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare TRESIVIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	201,67	0,00	181.503,00	181.503,00
				181.503,00 €	181.503,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è attualmente intestato per la quota di 1/1 al proprietario pertanto non si necessita di nessun giudizio in merito alla comoda divisibilità delle quote.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 9.075,15
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.427,85

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 427,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00



data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Tania Pedrotti



Art. 18 – TO - Tessuto di versante di non recente formazione

SIMBOLOGIA DI ZONA



TO_ Tessuto urbano di non recente formazione

Nuclei di non recente formazione collocati nel versante montano, privi di interesse storico.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, piccole attività agricole con allevamento di bestiame, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, accessori alla residenza.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di fabbricabilità fondiaria = Preesistente
- Rapporto di copertura = Preesistente
- Altezza massima = mt 8,50

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di demolizione e ricostruzione l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano di recupero.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 35 delle N.T.A., nonché le modifiche agli indici di cui al presente paragrafo indicati nel medesimo articolo.

5. DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale* = Preesistente -per ampliamenti m. 5.00
- Dai confini* = Preesistente -per ampliamenti m. 5.00
- Tra edifici* = Preesistente -per ampliamenti m. 10.00



Per interventi di demolizione e ricostruzione:

- *la ricostruzione del fabbricato potrà mantenere la distanza preesistente dai confini e dai fabbricati solamente se la ricostruzione avviene sullo stesso sedime. La parte di fabbricato eccedente il sedime preesistente dovrà rispettare le distanze tra pareti e confini previste nella zona T0.*
- *Nel caso di piano attuativo le distanze saranno valutate in sede di pianificazione urbanistica preventiva.*

6. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali del paesaggio montano, quali la tipologia dei tetti a falda con il manto di copertura in "piode", materiali e cromie delle facciate tradizionali con pietra legno e colori scelti tra la gamma dei bianchi e dei grigi, dettagli costruttivi tradizionali con parapetti dei balconi in legno, serramenti in legno.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

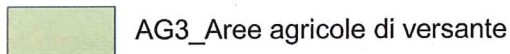
- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Denuncia di inizio attività.
- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato
- Piano di recupero. |

Gli interventi devono prevedere le aree di parcheggio ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. per gli ambiti raggiunti dalla viabilità.



Art. 28 – AG3 – Aree agricole di versante

SIMBOLOGIA DI ZONA



1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Sono consentiti interventi soltanto sui fabbricati esistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di recupero e ricostruzione come indicato all'art. 35 delle presenti norme.

Altezza massima :

- Per gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, l'altezza massima consentita è di ml 8,50.
- L'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola può essere effettuato solo in aree di proprietà di superficie non inferiore a 5.000 mq. e con origine da aree con dislivello non superiore a +/-150 metri rispetto a quelle da edificare.
- Gli asservimenti delle aree agricole ai sensi dell'art. 60 della L.12/2005 devono essere presentati prima dell'inizio dei lavori.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. preesistente
Dai confini	ml. preesistente
Tra edifici	ml. preesistente

Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare i limiti disposti dal codice civile.



6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni ed attività economiche esistenti al momento dell'adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 35 delle presenti norme.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, con l'impiego di murature esterne in pietra a vista, struttura del tetto in legno e copertura in piatte locali, serramenti e balconi in legno di tipologia e foggia tradizionale.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

9. EDIFICI PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

E' consentita la realizzazione di piccoli edifici aventi la superficie massima di mq 15, da utilizzare esclusivamente per la manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente, anche ai soggetti che non possiedono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005; la superficie minima dell'area di riferimento è pari a 500 mq.

Detti edifici non devono superare l'altezza massima pari a m. 2.50, rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalla normativa di zona. La costruzione dei fabbricati accessori è subordinata alla rimozione delle eventuali strutture analoghe e precarie esistenti sull'area.

