



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 159/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO sco. coop. p.a

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Edoardo Marcellini

CUSTODE:

Avv. Costanza Bettiga

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2016

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Dr. Massimo Mosca**

CF:MSCMSM65A18E507W

con studio in VALMADRERA (LC) FRAZIONE SAN DIONIGI 19

telefono: 0341366090

fax: 0341370229

email: segreteria@studiosmosca.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2014

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Edificio con più unità abitative a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **665,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà pignorata risulta formata dalle seguenti parti :

- A) un grande edificio prevalentemente residenziale suddiviso in più unità situate su vari livelli e con altezze interne variabili, alcune ultimate ed altre da completare;
- B) una struttura deposito / autorimessa interrata in corpo separato;
- C) una struttura deposito / ricovero animali;
- D) un fabbricato rurale in stato fatiscente (ex stalla con locali abitativi al piano superiore);
- E) vari appezzamenti di terreno non edificato con destinazione agricola / fascia di rispetto e salvaguardia.

La proprietà è collegata alla strada comunale tramite un accesso carrabile privato (lato sud) protetto da cancello in profilato metallico (foto a.01). Riferimento : pratica edilizia 21/2008 - formazione di accesso carraio e opere di recinzione. Esistono anche altri accessi pedonali (foto a.04 e 05.1).

La proprietà è ubicata in una zona collinare isolata, nell'ambito di un piccolo insediamento (di origine rurale) situato a 4 km circa dal centro abitato. La zona, di pregio ambientale e paesaggistico, con ampie vedute sui territori limitrofi e circostanti (parco Adda), comprende pochi edifici abitativi, quindi con traffico quasi inesistente.

L'unica via di collegamento carrabile con il sottostante paese (circa 3.500 abitanti su una superficie di circa 6.25 km<sup>2</sup> ) è costituita da una strada comunale con diverse limitazioni tra cui : percorso tortuoso con pendenza variabile; sezione ridotta; limite di carico fino a 5 tonnellate; assenza di protezioni e con fondo in più parti dissestato. Si rileva che l'eventuale presenza di neve può comportare maggiori difficoltà nel transito.

Esiste anche una seconda via rurale (non carrabile) utilizzabile anche come percorso di emergenza per arrivare al paese. Sono presenti sentieri e vie di collegamento alle zone limitrofe (per esempio fraz. Consonno nel Comune di Olginate).

Delimitazione. La proprietà in parte è confinata da muro in c.a. rivestito in pietra a vista con soprastante recinzione in profilato metallico a barre verticali. Alcune zone sono delimitate da muro in pietra con soprastante staccionata in legno e rete metallica plastificata.

Coerenze. Lato nord prospettante su stretta via comunale con veduta su altri edifici( foto c.03 - c.05); lato sud prospettante sul lotto di proprietà (foto a.02 - b.01 - b.02); lato est prospettante sulla strada comunale di accesso alla località (foto a.01); lato ovest prospettante su lotto confinante a monte.

Esposizione : zona ampia e molto soliva con eccezione del lato nord

Alte informazioni

- a) frazione di Dozio 580 m. s.l.m.;
- b) casa comunale 304 m. m.s.l.
- c) Altitudine min. e max = 215 m. - 889 m. slm.

Misure espresse in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale, con l'indicazione della quota minima e massima sul territorio comunale.

Zona sismica 4. Zona Climatica E.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 368 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio , piano T-1 , piano: T-1, intestato  
Coerenze: (i n corpo unico con mapp. 368 sub. 3 ) strada per due lati e mappali 395 e 468  
SCHEMA CATASTALE NON CONFORME CON LO STATO DI FATTO.
- foglio 2 particella 368 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: Località Dozio - piano T-1 , piano: T-1,  
SCHEMA CATASTALE NON CONFORME CON LO STATO DI FATTO.
- foglio 2 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio piano T-1, piano: T-1,
- foglio 2 particella 468 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio , piano: T-1,  
  
Coerenze: Coerenze in corpo unico ( con mapp. 469 sub.2) : strada, mappali 373, 468, 285 e 226
- foglio 2 particella 574 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio , piano: T-1,  
  
Coerenze: mappale 368 e 335
- foglio 9 particella 368 (catasto terreni), superficie 622  
Ente urbano . Valore di stima ricompreso in quello del corpo A
- foglio 9 particella 469 (catasto terreni), superficie 140  
Ente urbano. Valore di stima ricompreso il quello attribuito al Corpo D.

Immobile ristrutturato nel 2006. **B** deposito artigianale a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Ampia struttura affacciata sul lato est del lotto accessibile dalla strada comunale tramite passaggio carraio interno con cancello (lato sud). Detta struttura, prevista come autorimessa con posti auto esterni, risulta asservita all'edificio residenziale di cui al precedente punto A).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 574 (catasto fabbricati), classe C/2 , consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Località Dozio 1 - , piano: piano T - 1 , intestato a

Si tratta di ex-deposito demolito per nuova edificazione di autorimessa ( variante 5/2007 alla P.C. 64/2006) di cui non risulta nuova scheda catastale.

Immobile costruito nel 2007. **C** ricovero animali a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1 per la quota di 1000/1000

RICOVERO ANIMALI - DEPOSITO IN CORPO SEPARATO (lato est)

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 0  
Non risulta alcun identificativo catastale. Trattasi di costruzione non autorizzata e non sanabile.

**D** rustico a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **273,00** mq per la quota di 1000/1000

FABBRICATO RURALE IN CORPO SEPARATO (stato fatiscente). Trattasi di fabbricato rurale ex-



stalla al P.T. con soprastanti locali abitativi (periodo indicativo XIX secolo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. e P.1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ. , categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio 1 - Valgrehentino, piano: piano T-1.
- foglio 2 particella 468 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio 1 - Valgrehentino , piano: P.T- P.1.

**E terreno in fascia di rispetto** a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **118.328.00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appezamenti vari in buona esposizione, con giacitura di media pendenza in stato incolto, in parte a seminativo e in parte a bosco ceduo e castagneto. Ampio appezzamento di terreno che si presenta davanti alla facciata sud-ovest dell'edificio e come si vede nelle foto non curato.

Coerenze.

Dei mappali 19,20,67 e 382 in corpo unico: mappali 181,413,5,11,10,9, confine territoriale, mappali 448,107, strada consorziale, mappali 381 e 382.

Dei mappali 334, 217, 236, 238, 239, 509, 229 e 493 in corpo unico: Valle di Campiano, mappali 219, 220, 222, 223, 225, 541, 226, 285, 335 e 468, strada, mappale 497, strada e mappale 240.

Del mappale 240: mappali 218 e 238, strada, mappali 414 e 241, Valle Campiano.

Dei mappali 494, 492, 495, 237 e 510 in corpo unico: mappali 233, 234 e 249, strada, mappale 242, strada.

Del mappale 496: strada e mappale 242

Dei mappali 235, 337 e 415 in corpo unico: strada, mappali 414 e 245, strada comunale che da Dozio porta a Biglio, mappali 500 e 248.

Del mappale 501: strada comunale che da Dozio porta a Biglio, mappale 506, strada e mappale 242.

Del mappale 177: confine territoriale con la sezione censuaria Ravellino; mappali 466, 179 e 508/a.

Dei mappali 226, 285, 468 e 335 in corpo unico: mappali 343, 469, 232, 336 e strada.

Dei mappali 233, 249 e 234 in corpo unico: strada, strada comunale per Biglio, mappali 495 e 494.

Del mappale 338: strada comunale per Biglio, mappale 428 e ancora strada comunale per Biglio.

Del mappale 339: strada comunale per Biglio su più lati

Dei mappali 248, 500 e 121 in corpo unico: strada comunale per Biglio, mappale 131, ancora strada comunale per Biglio e mappale 250.

Del mappale 61: mappali 120, 112 e 46.

Dei mappali 313 e 325 in corpo unico: mappali 267, 347, 428 e strada comunale per Biglio.

Del mappale 114: mappali 111, 95, 86/a, 101 e 453.

Del mappale 397: mappali 111, 451, 120 e 395.

Del mappale 251: strada comunale che da Dozio porta a Biglio, mappali 264, 343 e 511.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 21580, reddito agrario 3,34 € reddito dominicale 22,29 €
- foglio 9 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5200, reddito agrario 0,81 € reddito dominicale 5,37 €
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1 , superficie 220, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,34 €



- foglio 9 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3 , superficie 7250, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 7,49 €
- foglio 9 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2 , superficie 860, reddito agrario 4,00 € reddito dominicale 4,00 €
- foglio 9 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1 , superficie 60, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,09 €
- foglio 9 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 20260, reddito agrario 3,14 € reddito dominicale 20,93 €
- foglio 9 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2 , superficie 3320, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 5,14 €
- foglio 9 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 2, superficie 1000, reddito agrario 4,64 € reddito dominicale 4,64 €
- foglio 9 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 4,92 €
- foglio 9 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1260, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 1,95 €
- foglio 9 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 730, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 1,51 €
- foglio 9 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe sem . arb. 4, superficie 1670, reddito agrario 5,17 € reddito dominicale 4,31 €
- foglio 9 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1460, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 1,51 €
- foglio 9 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4 , superficie 1885, reddito agrario 5,84 € reddito dominicale 2,92 €
- foglio 9 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 4, superficie 7240, reddito agrario 22,43 € reddito dominicale 18,70 €
- foglio 9 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1380, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 2,85 €
- foglio 9 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 5030, reddito agrario 1,04 € reddito dominicale 7,79 €
- foglio 9 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 530, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,82 €
- foglio 9 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 4410, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 6,83 €
- foglio 9 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 455, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,70
- foglio 9 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 780, reddito agrario 2,82 € reddito dominicale 3,02 €
- foglio 9 particella 313 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 120, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,12 €
- foglio 9 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 90, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,35 € intestato
- foglio 9 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1770, reddito



- agrario 0,37 € reddito dominicale 2,74 €
- foglio 9 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 2, superficie 1817, reddito agrario 8,45 € reddito dominicale 8,45 €
  - foglio 9 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 2410, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 4,98 €
  - foglio 9 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 150, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,23 €
  - foglio 9 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 55, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,09 €
  - foglio 9 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 14760, reddito agrario 2,29 € reddito dominicale 11,43 €
  - foglio 9 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 630, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,98 €
  - foglio 9 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1390, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 2,87 €
  - foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 2581, reddito agrario 12,00 € reddito dominicale 14,66 €
  - foglio 9 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 120, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,46 €
  - foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 200, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,21 €
  - foglio 9 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 35, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,04 €
  - foglio 9 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 940, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,97 €
  - foglio 9 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. , superficie 60, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,15 €
  - foglio 9 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 810, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 1,25 €
  - foglio 9 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 300, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,46 €
  - foglio 9 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1480, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 3,06 €
  - foglio 9 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 760, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 1,57 €
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **119.416,33 m<sup>2</sup>**

---



Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 846.130,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 837.669,38</b>
Data della valutazione:	<b>01/05/2016</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/03/2008 a firma di Minussi Daniele ai nn. 4865/972 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO ,  
, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.  
Importo ipoteca: 1.700.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/05/2011 ai nn. 7047/1274 di repertorio, a favore di  
, derivante da decreto  
ingiuntivo Tribunale di Lecco rep. 907 del 25/11/2010.  
Importo ipoteca: 15.000,00

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 01/07/2014 a Lecco ai nn. 7067/5348, a favore di

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fino alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento gli immobili risultano di proprietà di

Cronistoria della provenienza :

a) al ventennio gli immobili risultano di proprietà

b) verbale di pubblicazione di testamento olografo del 1/04/1998 a repertorio n. 169096/20718 del notaio Donegana Pier Luigi in Oggiono, trascritto in data 24/04/1998 ai nn. 5658/4096 a favore di

c) accettazione espressa di eredità del 29/03/2000 a repertorio n. 177371 del notaio Donegana Pier Luigi in Oggiono, trascritto il 21/04/2000 ai nn. 5359/3434, in morte di

come disposto dal testamento olografo, tra i beni di compendio all'eredità compaiono gli immobili oggetto della procedura per la quota di pertinenza;

d) atto di rinuncia di azione di riduzione del 29/03/2000 a repertorio n. 177371 del notaio Donegana Pier Luigi in Oggiono, trascritto il 21/04/2000 ai nn. 5360/3435 con il quale gli eredi

concordano nel ritenere che con la formula usata nel suddetto testamento olografo la de cuius abbia manifestato la volontà di nominare suoi eredi i figli

e) con atto di compravendita del 17/06/2005 a repertorio n. 891264 del notaio Lecco, trascritto il 27/06/2005 ai nn. 11444/6862 i beni sono stati trasferiti da

f) con atto di conferimento in società del 29/05/2006 a repertorio n. 46650 del notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo in Colico, trascritto il 27/06/2006 ai nn. 12258/7644, i beni sono stati trasferiti da

g) atto unilaterale d'obbligo edilizio del 6/08/2007 a repertorio n. 7771/5340, trascritto in data 8/08/2007 ai nn. 16003/9727 con cui chiede al Comune di Valgrehentino (LC) l'autorizzazione alla realizzazione, nel sottosuolo dei terreni identificati al foglio 9 mappali 335 e 468, di un corpo di fabbricato ad uso autorimessa al servizio e pertinenza del fabbricato esistente censito ai mappali 368 sub.2 - 368 sub. 3 e 368 sub.1 del catasto fabbricati;

h) con atto di trasferimento della sede di sede sociale del 28/12/2009 a repertorio n. 141659/24462 del notaio Minussi Daniele in Lecco, trascritto il 15.01.2010 ai nn. 490/281, la società trasferisce la propria sede da Valgrehentino a

Milano;

i) con atto di compravendita del 20/06/2011 rep. 300723/51114 del Notaio Loviseti Paolo in Milano, trascritto il 18/07/2011 ai nn. 10618/7104, i beni sono stati trasferiti dalla società

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, con atto stipulato il 20/06/2011 a firma di dr. Loviseti Paolo ai nn. 300723/51114 di repertorio, trascritto il 18/07/2011 a Lecco ai nn. 10618/7104, in forza di atto di compravendita



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I mappali terreni n. 19 - 20 -60-61-67-68-104-109-112-113-114-177-226-234-236-238-240-249-285-313-325-382-397-415-450-468-553 nel comune Censuario di Dozio, si trovano in ZONA "E1" AGRICOLA

I mappali 121-339-492-493-494-496 del Comune Censuari di Dozio si trovano in zona "F2" FASCIA DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

I mappali terreni n. 217-22-233-235-237-239-249-251-334-335-337-338-495-500-509-510 si trovano parte in "E1" AGRICOLA e parte in zona "F2" FASCIA DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

I restanti mappali nel pignoramento, si trovano in zona "B1" VECCHIO NUCLEO.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **39/2006**, intestata a  
lavori di rifacimento copertura e facciate fabbricato esistente mappale 368, rilasciata il 26/06/2006.  
Manca fine lavori ed agibilità

Permesso di costruire N. **64/2006** e successive varianti, di  
, per lavori di Ricostruzione di muro di sostegno in pietra ( mappali 335 e 368),  
rilasciata il 11/10/2006

Permesso di costruire ( variante P.C. n. 64/2006) N. **5/2007** e successive varianti, intestata  
, per lavori di Costruzione di autorimessa ,  
rilasciata il 31/08/2007.  
Manca fine lavori e agibilità

Permesso di costruire ( mapp. 368) N. **47/2007** e successive varianti, intestata a  
per lavori di Ristrutturazione fabbricato  
esistente, rilasciata il 24/09/2007.  
Manca fine lavori ed agibilità

Permesso di costruire N. **21/2008** e successive varianti, intestata a  
, per lavori di Formazione di accesso carraio ed opere di recinzione ( mappali 335-368) , rilasciata il 22/05/2008.  
Manca fine lavori.

Richiesta di P.C. in sanatoria N. **72/2007**, intestata  
, per lavori di Realizzazione di ricovero animali e sistemazione esterna.  
Sulla base delle verifiche svolte anche presso l'U.T. comunale si tratta di opere non sanabili (ai sensi del Dlgs 42/2004)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera C.C. 7 del 29/3/2012 , l'immobile ricade in zona B1 vecchio nucleo ; E1 agricola ordinaria e F2 fascia di rispetto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate rispetto alla pratica edilizia sono già state puntualmente dettagliate nella descrizione dello stato di fatto. Per quanto attiene la parte catastale si rileva che le schede mapp. 368 sub. e sub. 3 non corrispondono allo stato di fatto e che la scheda mapp. 574 riguarda manufatto demolito e sostituito da nuova autorimessa (non accatastata). Pertanto necessita provvedere ad aggiornare la documentazione in conformità con lo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento elaborati tecnici, rilascio certificazione di fine lavori e agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici ed amministrativi per : a) aggiornamento pratica edilizia ; verifiche e certificazioni impianti; rilascio certificazione di fine lavori ed agibilità; rilascio documentazione catastale aggiornata.: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE DOZIO 1

## EDIFICIO CON PIÙ UNITÀ ABITATIVE

DI CUI AL PUNTO A

**Edificio con più unità abitative** a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **665,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà pignorata risulta formata dalle seguenti parti :

A) un grande edificio prevalentemente residenziale suddiviso in più unità situate su vari livelli e con altezze interne variabili, alcune ultimate ed altre da completare;

B) una struttura deposito / autorimessa interrata in corpo separato;

C) una struttura deposito / ricovero animali;

D) un fabbricato rurale in stato fatiscente (ex stalla con locali abitativi al piano superiore);

E) vari appezzamenti di terreno non edificato con destinazione agricola / fascia di rispetto e salvaguardia.

La proprietà è collegata alla strada comunale tramite un accesso carrabile privato (lato sud) protetto da cancello in profilato metallico (foto a.01). Riferimento : pratica edilizia 21/2008 - formazione di accesso carraio e opere di recinzione. Esistono anche altri accessi pedonali (foto a.04 e 05.1).

La proprietà è ubicata in una zona collinare isolata, nell'ambito di un piccolo insediamento (di origine rurale) situato a 4 km circa dal centro abitato. La zona, di pregio ambientale e paesaggistico, con ampie vedute sui territori limitrofi e circostanti (parco Adda), comprende pochi edifici abitativi, quindi con traffico quasi inesistente.

L'unica via di collegamento carrabile con il sottostante paese (circa 3.500 abitanti su una superficie di circa 6.25 km<sup>2</sup> ) è costituita da una strada comunale con diverse limitazioni tra cui : percorso tortuoso con pendenza variabile; sezione ridotta; limite di carico fino a 5 tonnellate; assenza di



protezioni e con fondo in più parti dissestato. Si rileva che l'eventuale presenza di neve può comportare maggiori difficoltà nel transito.

Esiste anche una seconda via rurale (non carrabile) utilizzabile anche come percorso di emergenza per arrivare al paese. Sono presenti sentieri e vie di collegamento alle zone limitrofe (per esempio fraz. Consonno nel Comune di Olginate).

Delimitazione. La proprietà in parte è confinata da muro in c.a. rivestito in pietra a vista con soprastante recinzione in profilato metallico a barre verticali. Alcune zone sono delimitate da muro in pietra con soprastante staccionata in legno e rete metallica plastificata.

Coerenze. Lato nord prospettante su stretta via comunale con veduta su altri edifici( foto c.03 - c.05); lato sud prospettante sul lotto di proprietà (foto a.02 - b.01 - b.02); lato est prospettante sulla strada comunale di accesso alla località (foto a.01); lato ovest prospettante su lotto confinante a monte.

Esposizione : zona ampia e molto soliva con eccezione del lato nord

Alte informazioni

a) frazione di Dozio 580 m. s.l.m.;

b) casa comunale 304 m. m.s.l.

c) Altitudine min. e max = 215 m. - 889 m. slm.

Misure espresse in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale, con l'indicazione della quota minima e massima sul territorio comunale.

Zona sismica 4. Zona Climatica E.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 368 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio , piano T-1 , piano: T-1,  
Coerenze: (i n corpo unico con mapp. 368 sub. 3 ) strada per due lati e mappali 395 e 468  
SCHEDE CATASTALE NON CONFORME CON LO STATO DI FATTO.
- foglio 2 particella 368 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: Località Dozio - piano T-1 , piano: T-1,  
SCHEDE CATASTALE NON CONFORME CON LO STATO DI FATTO.
- foglio 2 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio piano T-1, piano:
- foglio 2 particella 468 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio , piano: T-1,  
  
Coerenze: Coerenze in corpo unico ( con mapp. 469 sub.2 ) : strada, mappali 373, 468, 285 e 226
- foglio 2 particella 574 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio , piano: T-1,  
  
Coerenze: mappale 368 e 335
- foglio 9 particella 368 (catasto terreni), superficie 622  
Ente urbano . Valore di stima ricompreso in quello del corpo A
- foglio 9 particella 469 (catasto terreni), superficie 140  
Ente urbano. Valore di stima ricompreso il quello attribuito al Corpo D.

Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	molto scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura con muratura di tipo misto sasso e laterizio (con il recupero di parte delle strutture esistenti). Solai in legno a vista. Copertura composta da grossa e piccola orditura in legno con perlinatura interna in legno e manto di copertura con tegole di cotto tipo coppo. Canne fumarie terminanti con manufatto comignolo. Canali di gronda, pluviali e scossaline in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Servizi : esiste approvvigionamento idrico da acquedotto comunale costruito con il contributo della Comunità Montana.

Esiste linea telefonica di rete fissa (gli utenti della zona utilizzano sempre più la rete mobile). Esiste linea elettrica.

Non esiste rete fognaria comunale, sostituita da predisposizione con vasca imhoff e pozzi a perdere.

Non esiste rete di adduzione gas, sostituita da alimentazione con GPL in bombole.

Identificazione catastale : mapp. 368 sub 2 e 368 sub. 3.

Unità n. 1

Unità abitativa già ultimata e in parte arredata. L'ingresso principale è situato sul lato est, ad una quota leggermente rialzata rispetto a quella del prato antistante. Mediante una scala esterna in pietra con quattro gradini, si accede all'ingresso protetto da una porta in legno con retrostante portafinestra (foto 01.1). Da qui si entra in un unico locale (h. 3.17 m) adibito a soggiorno e zona cottura (con cucina attrezzata) collegata a tutto spazio con locale zona pranzo (foto 01.2 - 01.3 - 01.4 - 01.4).

Attraverso un disimpegno si accede ad un locale servizio (altezza sottoscala) privo di aerolluminazione naturale, con apparecchi sanitari : box doccia; water e bidet in vetrochina di tipo sospeso e lavabo incassato in ripiano di pietra grezza (foto 01.7 - 01.8). Sempre dal disimpegno si accede al locale camera matrimoniale, a quota leggermente rialzata (h. 3.54), con affaccio sull'interno della proprietà (lato sud) provvista di camino di tipo aperto e perciò non utilizzabile (foto 01.6).

Sul lato sud esiste un accesso secondario (foto 01.9) dal giardino mediante doppia porta che immette sempre nel locale soggiorno-cottura.

Finiture interne : pavimenti in cotto (soggiorno, pranzo e camera) ; ceramica simil cotto nel locale bagno. Pareti in parte rivestite in pietra a vista e in parte finite con intonaco al civile tinteggiato. Il bagno è provvisto di piastrellatura con microtessere. Serramenti in profilato di legno colore noce con vetrocamera, con scuri interni in legno, con protezione esterna costituita da grate in ferro. Davanzali esterni e riquadrature delle aperture in pietra naturale. Davanzale interno finestre locali pranzo-soggiorno sagomati in pietra grezza. Solaio in legno a vista, con recupero di alcuni elementi preesistenti.

Impianti : impianto elettrico sottotraccia con punti luce a muro; impianto termosanitario con caldaia a GPL di tipo autonomo con elementi radianti sia in ghisa che in acciaio tipo irsap. Impianto di aspirazione forzata nel locale bagno. L'unità si presenta in uno stato praticamente a



nuovo.

Difformità : nessuna rispetto alla pratica autorizzata dal comune.

Unità n. 2

Salendo lungo il lato sud dell'edificio in direzione ovest, si giunge ad una seconda unità con ingresso posto ad una quota rialzata (foto 02.1). Detta unità abitativa, da ultimare, risulta provvisoriamente adibita a deposito di oggetti e materiali anche su scaffalature.

Tramite portoncino apribile dall'esterno si accede ad un unico locale con destinazione a soggiorno e zona cottura (h. 2.57 m). Segue un disimpegno da cui si accede : a) ad un locale bagno (h. 2.47 m) privo di aerilluminazione naturale, dotato di apparecchi sanitari : piatto doccia; water e bidet in vetrochina di tipo sospeso e lavabo incassato su mobile ; b) ad un locale adibito camera matrimoniale, (h. 2.50), con affaccio sulla stretta via comunale (lato nord); c) ad un locale a quota leggermente rialzata adibito a deposito (h .3.42 m) con affaccio sul lato nord.

Finiture interne : pavimenti in cotto (soggiorno-cottura); ceramica nei locali disimpegno, bagno e camera. Finitura a pavimento non presente nel locale deposito. Pareti finite con intonaco al civile tinteggiato. Il bagno è provvisto di piastrellatura con microtessere. Serramenti in profilato di legno colore noce con vetrocamera, con scuri interni in legno (solo nel locale deposito). Davanzali esterni e riquadrature delle aperture in granito levigato. Solaio in legno a vista nella camera e nel locale deposito con recupero di alcuni elementi preesistenti. Solaio a voltini intonacato a civile nel locale destinato soggiorno-cottura.

Impianti : impianto elettrico sottotraccia con predisposizione punti luce a muro; impianto termosanitario con elementi radianti solo in parte posati (da completare). Impianto di aspirazione forzata nel locale bagno.

L'unità si presenta in uno stato attualmente non agibile (da ultimare).

Difformità :

- 2a) formazione di porta interna per accesso al locale deposito;
- 2b) chiusura nello stesso locale di una precedente comunicazione con altra unità.
- 2c) chiusura finestra locale bagno
- 2d) finestra lato sud con dimensioni differenti da quelle indicate nella tavola di progetto
- 2e) finestre lato nord con dimensioni differenti da quelle indicate nella tavola di progetto

N.B. : difformità riscontrate rispetto alla pratica comunale sono state evidenziate anche graficamente in colore rosso nelle tavole grafiche delle singole unità allegate.

Unità n. 3

A fianco dell'ingresso all'unità 2, sulla parete esposta a est, ad una quota leggermente rialzata troviamo l'ingresso ad una terza unità immobiliare, ultimata e provvisoriamente adibita a deposito di oggetti e materiali vari. Dall'ingresso formato da bussolotto con portoncino in legno apribile dall'esterno e retrostante porta a vetri interna con gradino, si accede ad un unico grande locale privo di finestre (h. 3.30 m) destinato a sgombero ( foto 03.1 - 03.2 -03.3 sgombero 1). Da qui si accedere direttamente ad un locale servizio (h. 3.30 m - foto 03.4 - 03.6), privo di aerilluminazione naturale dotato di apparecchi sanitari piatto doccia, water e bidet in vetrochina di tipo sospeso (senza lavabo, da completare).

Sempre dal locale principale si accede, ad una quota rialzata, ad un secondo grande locale di sgombero (h. 2.45) con presa di luce sul lato sud (foto 03.6 - 03.7). Varcato il bussolotto di ingresso, sulla sinistra di trova una porta blindata interna (foto 03.8) che immette dall'interno nella unità n. 4 descritta al successivo punto.

Finiture interne : pavimenti laminato simil legno (locale principale) ; piastrelle di ceramica nei locali bagno e ulteriore locale di deposito. Pareti in parte finite con intonaco al civile tinteggiato, ed in parte rivestite in pietra naturale. Il bagno è provvisto di piastrellatura con microtessere. Serramento in profilato di legno colore noce con vetrocamera (solo nel locale deposito secondario). Solaio in legno a vista nel locale sgombero principale e nel bagno e intonacato a civile nel locale sgombero



secondario.

Impianti : impianto elettrico sottotraccia con predisposizione punti luce a muro; impianto idrico-sanitario con elemento radiante posato solo nel bagno. Impianto di aspirazione forzata nel locale bagno. L'unità si presenta in uno stato pressoché finito.

Difformità :

3a) formazione di locale bagno all'interno di locale disimpegno e chiusura di apertura prospettante sulla stretta via comunale (lato nord);

3b) formazione di bussolotto di ingresso con porta interna;

3c) formazione di passaggio verso unità n. 4 con porta blindata interna.

3d) formazione di rampa in sostituzione della scala interna per l'accesso al locale sgombero 2.

3e) sgombero 2 : ha un'altezza (h. 2.45 m ) inferiore a quella autorizzata dal comune.

3f) sgombero 2 : l'affaccio sulla via comunale (lato nord) è stato chiuso;

3g) sgombero 2 : l'apertura lato sud risulta difforme da quanto indicato nella tavola grafica di progetto.

Unità n. 4.

Unità abitativa al piano sottotetto, disposta su più livelli con altezze interne variabili. Detta unità si presenta incompleta, con delimitazioni interne parziali e/o da definire.

N.B. : ai fini di stabilire la sua consistenza è stata suddivisa provvisoriamente nelle seguenti parti : a) lavanderia al piano terra ; b) atrio di ingresso al soprastante piano ; c) zona 1 ; d) servizi; e) mansarda e nuovo vano aggiunto; f) ampio terrazzo a tasca, con vista panoramica.

Esiste un ingresso principale (lato ovest - foto 04.25 da completare con alzata esterna) oltre ad un secondo accesso interno con passaggio diretto dalla sottostante unità n. 3 (foto 04.24). Varcata la porta blindata dell'ingresso dall'unità 3, si entra in un locale adibito a deposito / lavanderia con finestre sul lato sud (foto 04.1 - 04.2 04.3 e 04.4). Tramite scala interna si sale al soprastante atrio di ingresso, accessibile anche dal giardino esterno (foto 04.5 e 04.6). Superati alcuni gradini interni (foto 04.6 e 04.26) si accede ad un unico grande locale (zona 1) collegato mediante scalette provvisorie alle altre aree del piano.

L'unità è completata da grande terrazzo di tipo a pozzo recuperato nella sottostante copertura prospettante sul lato est con ampia vista panoramica (foto 04.22) Il piano trovandosi sotto la copertura è comunque provvisto di finestre verticali di varie dimensioni. E' stata prevista la predisposizione con attacchi idrosanitari per due locali bagno.

Finiture interne: al livello del pavimento sono presenti pannelli in fibra di legno semplicemente appoggiati. Alcune parti sono pavimentate con piastrelle di ceramica. La pavimentazione del terrazzo è attualmente in battuto di cemento (da completare).

Pareti allo stato rustico (da ultimare). Serramenti in profilato di legno colore noce con vetrocamera, alcuni provvisti di scuri interni. Il grande serramento che dà sul terrazzo è in profilato metallico con vetrocamera. Solaio di copertura inclinato in legno a vista coibentato.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia con punti luce a muro; predisposizione per impianto idrico-sanitario.

L'unità abitativa si presenta incompleta, da ultimare.

Difformità :

4a) e 4b) locale sgombero al P.T. : formazione di scala per l'accesso al piano superiore e chiusura dell'apertura con affaccio sul lato est. ;

4c) variazione della scaletta interna di accesso che dall'atrio porta alla zona abitativa.

4d) diversa distribuzione interna dei tavolati che vanno a formare i locali abitativi.

4e) mancata realizzazione dei lucernari a livello della copertura.

4f) formazione di vano (soprastante locale di sgombero 2 dell'unità 3) confinante a ovest con l'unità



n. 7. Si accede a detto vano (diviso in due porzioni da tavolato interno) direttamente dall' unità 4 (zona indicata nel progetto come camera matrimoniale) mediante due scalette con discesa alla quota inferiore del vano stesso non indicato nella tavola di progetto.

4g) strutture verticali portanti nella zona mansarda non coerenti con quelle indicate nella tavola di progetto

Unità n. 5 e n.6

Salendo lungo il passaggio pedonale lato nord si giunge all'ingresso comune alle unità abitative n. 5 e n. 6. Tramite portoncino e retrostante porta con vetro, si accede ad un vano scala comune alle due unità immobiliari posizionate al piano superiore su differenti livelli (foto 05.1 - 05.2).

Al piano primo si trova la prima unità (n.5) costituita da ingresso, locale predisposto a soggiorno cottura con affacci panoramici sia verso est che lato sud (foto 5.06 allo stato adibito a camera), un disimpegno con camera anch'essa con affaccio lato est e nord (foto 5.08), oltre ad un bagno con affaccio sulla sottostante via comunale pedonale (5.07).

Sul pianerottolo del vano scala si accede tramite portafinestra ad un piccolo terrazzo con sbalzo sempre sulla via a nord (foto 5.04).

Proseguendo lungo la scala interna si giunge ad una quota rialzata dove attraverso un pianerottolo si entra in un'altra unità (n.6) composta da : un locale cucina (foto 6.01 - 6.02) dal quale scendendo di quota si accede ad un locale camera (6.03 - 6.04) direttamente comunicante con disimpegno che immette ad un locale bagno con areazione forzata (foto 6.05).

Finiture interne (p. comuni) : portoncino in legno apribile dall'esterno con porta in profilato di legno e vetro (accesso comune lato nord) con riquadratura dell'apertura e soglia di ingresso in pietra naturale.

Scala interna con pedate in pietra naturale muro intonacato al civile e tinteggiato; corrimano in legno originario.

Sul pianerottolo del vano scala esiste un serramento porta-finestra in legno con vetrocamera che immette su piccolo balcone a sbalzo poggiante su mensole in pietra naturale e provvisto di parapetto in ferro a disegno semplice e con soprastante soletina di copertura in c.a. (puntellata).

Proseguendo nel vano scala si giunge a quota superiore ed attraverso un pianerottolo provvisto di finestra in legno con vetrocamera e pavimento in piastrelle di similcotto dal quale si accede all' unità n. 6 descritta qui sotto.

Unità 5

Finiture : portoncino di ingresso, pavimenti del tipo similcotto. Pareti intonacate a civile tinteggiate ed in parte rivestite in pietra a vista. Il bagno è provvisto di piastrellatura con microtessere su differenti quote con aerea illuminazione naturale dotato di apparecchi sanitari - box doccia; water, bidet e lavabo in ceramica di tipo sospeso. Serramenti in profilato di legno colore noce con vetrocamera, con scuri interni in legno. Davanzali esterni e riquadrature delle aperture in pietra naturale. Portefinestre provviste di parapetto in ferro a disegno semplice. Solaio in legno a vista con recupero di alcuni elementi preesistenti.

Impianti : impianto elettrico sottotraccia con punti luce a muro; contatore elettrico esterno in vista a lato del portoncino di ingresso principale. Impianto termosantario con caldaietta di tipo murale a gas.

L'unità abitativa si presenta in modo finito

Difformità : nessuna rispetto alla pratica autorizzata dal comune

Unità 6

Finiture : portoncino di ingresso di tipo blindato. Locale cucina : pavimento in cotto provvisto di un inserto con decoro; canna fumaria con camino di tipo aperto; cottura in muratura con piano in lastra di granito naturale e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; portafinestra con vetrocamera (da sistemare). Pareti intonacate a civile e tinteggiate e solo in parte in pietra a vista (foto 6.01-6.02).

Camera singola : pavimento in piastrelle di tipo cotto pareti in parte con pietra a vista ed in parte intonacate a civile tinteggiate serramento in profilato di legno con vetrocamera solaio in legno provvisto di alcuni elementi di recupero(foto 6.03-6.04). Parete di divisione tra servizio e camera



presenta nella parte superiore elementi di vetrocemento. Locale bagno con pavimento in piastrelle di ceramica, box doccia, sanitari in ceramica con water e bidet di tipo sospeso, lavabo con colonnina centrale; rivestimento a parete in microtessere di ceramica. Porte divisorie interne di tipo tamburato a battente impiallacciate colore noce.

Impianti : impianto elettrico sottotraccia con punti luce a muro; impianto termosanitario con caldaia di tipo murale.

L'unità abitativa si presenta in modo finito .

Esposizione : esposto sul lato sud

Difformità :

6a) formazione di passaggio in diversa posizione interna rispetto a quanto indicato nell' elaborato autorizzato dal comune.

6b) La zona notte si trova ad una quota inferiore rispetto a quella della zona giorno, mentre nell'elaborato autorizzato dal comune risulta tutta l'unità sulla stessa quote.

Unità n. 7

Salendo in direzione ovest si trova una scala esterna (foto 7.00) che porta all'ingresso dell'ultima unità abitativa. L'entrata è protetta da un portoncino in legno con retrostante e portafinestra (foto 7.01-7.02). Varcata la soglia d' ingresso si entra direttamente nella zona cottura (foto 7.02 - 7.03) con pavimento di tipo cotto, cucina in muratura rivestita con piccole piastrelle similcotto, pareti intonacate a civile e tinteggiate ed in parte rivestite in pietra naturale.

Sulla destra si trova un locale bagno (foto 7.04) con pavimento di tipo cotto, rivestimento a parete di piastrelle in ceramica, per l'intera altezza nella zona doccia e per un'altezza di 1.60 m circa nella restante parte; finestra in profilato di legno con vetrocamera, box doccia, sanitari in ceramica water e bidet di tipo sospeso e lavabo con colonnina centrale.

Tramite quattro gradini interni in c.a. con rivestimento in pietra a spacco, si scende nel locale soggiorno con pavimento in cotto, finestre di varie forme e dimensioni con profilato di legno e vetrocamera; pareti finite a civile tinteggiate e in parte rivestite in pietra naturale. Esiste in un angolo, manufatto a camino di tipo aperto con struttura laterale in pietra per ricovero legna (foto 7.05). Sul lato sud si trova un locale adibito a camera singola (foto 7.06) con muri finiti al civile e tinteggiati in parte rivestite con pietra naturale e pavimento di tipo cotto, finestra in profilato di legno. Solaio con struttura in legno costituente la falda inclinata del tetto.

Altre finiture: porte interne di tipo tamburato a battente di cui una tipo scrigno (nella camera da letto)

Impianti: termosanitario con riscaldamento con elementi radianti in ghisa a muro, impianto elettrico sottotraccia.

L'unità abitativa si presenta in modo finito.

Esposizione: su tutti i lati.

Difformità : nessuna rispetto alla pratica autorizzata dal comune

#### PARTI COMUNI

Locale impianti : sul lato sud (in adiacenza al nuovo vano unità 4) vi è l'accesso ad un locale privo della porta di ingresso con pavimento in battuto di cemento e rivestimento laterale in piastrelle di ceramica per una altezza di circa 1.30 m di colore bianco. Pareti intonacate a civile prive di tinteggiatura. All'interno è posizionata caldaia in acciaio kcal/h 150.000 (da verificare stato di funzionalità ed utilizzo). Inoltre è presente un serbatoio in PVC

Difformità: sono assenti la scala di accesso dal lato sud e l'ingresso sul lato opposto indicati nella planimetria di progetto.

#### 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	
soggiorno - cottura - pranzo ( u. 1)	54,20	x	100 %	=	54,20
servizio sottoscala ( h variabile - u. 1)	11,60	x	75 %	=	8,70
disimpegno (u. 1)	6,80	x	100 %	=	6,80
camera matrimoniale (u. 1)	23,80	x	100 %	=	23,80
soggiorno - cottura (u.2)	24,50	x	90 %	=	22,05
camera matrimoniale (u.2)	17,60	x	90 %	=	15,84
camera singola (u.2)	15,60	x	90 %	=	14,04
locale bagno ( u.2)	8,60	x	90 %	=	7,74
disimpegno ( u.2)	5,90	x	100 %	=	5,90
ingresso (u.3)	7,40	x	100 %	=	7,40
locale sgombero 1 (u.3)	52,90	x	70 %	=	37,03
locale sgombero 2 (u.3)	40,70	x	70 %	=	28,49
locale servizio ( u.3)	15,30	x	100 %	=	15,30
lavanderia ( u.4)	20,80	x	90 %	=	18,72
atrio di ingresso ( u.4)	19,80	x	80 %	=	15,84
zona 1 ( u.4)	72,00	x	70 %	=	50,40
vano aggiunto ( u.4)	31,50	x	75 %	=	23,63
bagno 1 ( u.4)	7,40	x	90 %	=	6,66
bagno 2 ( u.4)	19,60	x	90 %	=	17,64
mansarda ( u.4)	95,00	x	80 %	=	76,00
terrazzo a tasca (u.4)	22,70	x	50 %	=	11,35
vano comune ( u.5-6)	17,60	x	30 %	=	5,28
balcone lato nord ( u.5-6)	1,70	x	25 %	=	0,43
ingresso ( u.5)	5,10	x	100 %	=	5,10
camera singola ( u.5)	16,00	x	100 %	=	16,00
camera matrimoniale (u.5)	37,20	x	100 %	=	37,20
locale bagno ( u.5)	8,10	x	100 %	=	8,10
soggiorno-cottura (u.6)	24,90	x	100 %	=	24,90
camera singola (u.6)	17,80	x	100 %	=	17,80
locale servizio + disimpegno (u.6)	15,60	x	100 %	=	15,60
soggiorno (u.7)	24,70	x	100 %	=	24,70
disimpegno (u.7)	5,60	x	100 %	=	5,60



camera singola (u.7)	16,30	x	100 %	=	16,30
ingresso-cottura (u.7)	12,00	x	100 %	=	12,00
locale impianti	17,60	x	50 %	=	8,80
<b>Totale:</b>	<b>793,90</b>				<b>665,33</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 665,33 x 900,00 = **598.797,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 598.797,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 598.797,00**

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE DOZIO 1

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà  
AUTORIMESSA / DEPOSITO IN CORPO SEPARATO.

Ampia struttura affacciata sul lato est del lotto accessibile dalla strada comunale tramite passaggio carraio interno con cancello (lato sud). Detta struttura, prevista come autorimessa con posti auto esterni, risulta asservita all'edificio residenziale di cui al precedente punto A).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 574 (catasto fabbricati), classe C/2 , consistenza 24 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Località Dozio 1 - , piano: piano T - 1 , intestato a

Si tratta di ex-deposito demolito per nuova edificazione di autorimessa ( variante 5/2007 alla P.C. 64/2006) di cui non risulta nuova scheda catastale.

Immobile costruito nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto di nuova costruzione costituito da struttura perimetrale interrata su tre lati in c.a. e solaio di copertura in c.a. con soprastante terreno di riporto. Pavimento in battuto di cemento. Solaio di tipo misto con pilastri interni in c.a. pavimento in battuto. Muratura prive di intonaco. L'ingresso è composto da due grandi vani da oltre 4.5 m di larghezza e tale lato si presenta con rivestimento in pietra naturale a spacco. Riferimenti pratica edilizia : autorizzata con variante 5/2007 al permesso di costruire 64/2006. Sostituisce ex-deposito mapp. 574.

Difformità : non è presente il prolungamento della struttura per ricovero cicli e moto e grigliato soprastante intercapedine così come evidenziati nell'elaborato autorizzato dal comune. Altezza interna diversa da quella indicata nella tavola di progetto. Manca nuova scheda catastale in sostituzione di quella relativa alla particella 574 ( ex-deposito demolito oggetto di pignoramento).

Nota : detta autormessa edificata al posto del deposito particella 574, asservita all'edificio mapp. 368 sub. 2 / sub. 3 e costruita sulla proprietà pignorata, non risulta espressamente indicata nel pignoramento immobiliare. Pertanto è stata valutata separatamente nel presente corpo di stima, con riserva di eventuali aggiornamenti che fossero richiesti a questo perito da parte della procedura.

#### 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
autorimessa interrata	150,00	x	100 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>150,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**



BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE DOZIO 1

## RICOVERO ANIMALI

### DI CUI AL PUNTO C

**ricovero animali** a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

RICOVERO ANIMALI - DEPOSITO IN CORPO SEPARATO (lato est)

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 0  
Non risulta alcun identificativo catastale. Trattasi di costruzione non autorizzata e non sanabile.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura situata sul lato est, con area recintata da muretto in c.a. rivestito in pietra, delimitante un ricovero attrezzi costituito da semplice pilastratura in legno su pavimento in battuto di cemento e copertura in legno a due falde inclinate e manto in lastre di onduline. Privo di tamponamenti laterali (corpo principale). In aderenza tre tettoie con divisori e tamponature laterali di legno ; copertura piana in assi di legno. pavimentazione in battuto di cemento. Con vasche in c.a. a funzione abbeveratoio / mangiatoia. Il complesso si presenta in uno stato di degrado ed abbandono.

Consistenza complessiva della parte adibita a ricovero pari a 95 mq ; consistenza dell' area annessa pari a 92 mq circa.

Difformità : Manufatto non accatastato, costruito in assenza della necessaria autorizzazione comunale, non sanabile e quindi da demolire ai fini della messa in pristino.

#### VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Lavori di demolizione e sgombero residui a PPDD autorizzata	-5.000,00
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ -5.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ -5.000,00</b>

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE DOZIO 1

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO D

**rustico** a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **273,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

FABBRICATO RURALE IN CORPO SEPARATO (stato fatiscente). Trattasi di fabbricato rurale ex-stalla al P.T. con soprastanti locali abitativi (periodo indicativo XIX secolo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T. e P.1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 469 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio 1 - Valgrehgentino, piano: piano T-1,
- foglio 2 particella 468 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana DOZ., categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: Frazione Dozio 1 - Valgrehgentino, piano: P.T- P.1,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accessibile da passaggio pedonale (da mettere in sicurezza) dalla via pubblica ed internamente dal lotto di proprietà. Si presenta in uno stato di degrado con assenza di finiture e mancanza di manutenzione. La ristrutturazione di fatto risulta antieconomica. Il valore imputato è da attribuire al volume acquisito nel tempo più che alla struttura stessa. Dalla scheda di accatastamento risalente al 1996 (obbligo di accatastamento delle strutture rurali) risulta unità abitativa. Pertanto ai fini della ristrutturazione si tratta di volume abitativo preesistente.

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
Locali al piano terra , piano primo incluso loggiato e portico	273,00	x	100 %	=	273,00
<b>Totale:</b>	<b>273,00</b>				<b>273,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE DOZIO 1

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno in fascia di rispetto** a VALGREGHENTINO Frazione Dozio 1, della superficie commerciale di **118.328,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appezamenti vari in buona esposizione, con giacitura di media pendenza in stato incolto, in parte a seminativo e in parte a bosco ceduo e castagneto. Ampio appezzamento di terreno che si presenta davanti alla facciata sud-ovest dell'edificio e come si vede nelle foto non curato.

Coerenze.

Dei mappali 19,20,67 e 382 in corpo unico: mappali 181,413,5,11,10,9, confine territoriale, mappali 448,107, strada consorziale, mappali 381 e 382.

Dei mappali 334, 217, 236, 238, 239, 509, 229 e 493 in corpo unico: Valle di Campiano, mappali 219, 220, 222, 223, 225, 541, 226, 285, 335 e 468, strada, mappale 497, strada e mappale 240.

Del mappale 240: mappali 218 e 238, strada, mappali 414 e 241, Valle Campiano.

Dei mappali 494, 492, 495, 237 e 510 in corpo unico: mappali 233, 234 e 249, strada, mappale 242, strada.

Del mappale 496: strada e mappale 242

Dei mappali 235, 337 e 415 in corpo unico: strada, mappali 414 e 245, strada comunale che da Dozio porta a Biglio, mappali 500 e 248.

Del mappale 501: strada comunale che da Dozio porta a Biglio, mappale 506, strada e mappale 242.



Del mappale 177: confine territoriale con la sezione censuaria Ravellino; mappali 466, 179 e 508/a.

Dei mappali 226, 285, 468 e 335 in corpo unico: mappali 343, 469, 232, 336 e strada.

Dei mappali 233, 249 e 234 in corpo unico: strada, strada comunale per Biglio, mappali 495 e 494.

Del mappale 338: strada comunale per Biglio, mappale 428 e ancora strada comunale per Biglio.

Del mappale 339: strada comunale per Biglio su più lati

Dei mappali 248, 500 e 121 in corpo unico: strada comunale per Biglio, mappale 131, ancora strada comunale per Biglio e mappale 250.

Del mappale 61: mappali 120, 112 e 46.

Dei mappali 313 e 325 in corpo unico: mappali 267, 347, 428 e strada comunale per Biglio.

Del mappale 114: mappali 111, 95, 86/a, 101 e 453.

Del mappale 397: mappali 111, 451, 120 e 395.

Del mappale 251: strada comunale che da Dozio porta a Biglio, mappali 264, 343 e 511.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 21580, reddito agrario 3,34 € reddito dominicale 22,29 €
- foglio 9 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5200, reddito agrario 0,81 € reddito dominicale 5,37 €
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1 , superficie 220, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,34 € intestato a
- foglio 9 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3 , superficie 7250, reddito agrario 1,12 € reddito dominicale 7,49 €
- foglio 9 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2 , superficie 860, reddito agrario 4,00 € reddito dominicale 4,00 €
- foglio 9 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1 , superficie 60, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,09 €
- foglio 9 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 20260, reddito agrario 3,14 € reddito dominicale 20,93 €
- foglio 9 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2 , superficie 3320, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 5,14 €
- foglio 9 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 2, superficie 1000, reddito agrario 4,64 € reddito dominicale 4,64 €
- foglio 9 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 1270, reddito agrario 4,59 € reddito dominicale 4,92 €
- foglio 9 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1260, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 1,95 €
- foglio 9 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 730, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 1,51 €
- foglio 9 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe sem . arb. 4, superficie 1670. reddito agrario 5,17 € reddito dominicale 4,31 €
- foglio 9 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1460, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 1,51 €
- foglio 9 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4 , superficie 1885, reddito



- agrario 5,84 € reddito dominicale 2,92 €
- foglio 9 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 4, superficie 7240, reddito agrario 22,43 € reddito dominicale 18,70 €
  - foglio 9 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe bosco agrario 0,36 € reddito dominicale 2,85 €
  - foglio 9 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 5030, reddito agrario 1,04 € reddito dominicale 7,79 €
  - foglio 9 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 530, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,82 €
  - foglio 9 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 4410, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 6,83 €
  - foglio 9 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 455, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,70 €
  - foglio 9 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 780, reddito agrario 2,82 € reddito dominicale 3,02 €
  - foglio 9 particella 313 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 120, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,12 €
  - foglio 9 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 90, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,35 €
  - foglio 9 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1770, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 2,74 €
  - foglio 9 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 2, superficie 1817, reddito agrario 8,45 € reddito dominicale 8,45 €
  
  - foglio 9 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 2410, reddito agrario 0,62 € reddito dominicale 4,98 €
  - foglio 9 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 150, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,23 €
  - foglio 9 particella 339 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 55, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,09 €
  - foglio 9 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 14760, reddito agrario 2,29 € reddito dominicale 11,43 €
  
  - foglio 9 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 630, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,98 €
  - foglio 9 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1390, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 2,87 €
  - foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 2581, reddito agrario 12,00 € reddito dominicale 14,66 €
  
  - foglio 9 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe prato U, superficie 120, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,46 €
  - foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 200, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,21 €
  - foglio 9 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 35, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,04 €



- foglio 9 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 940, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,97 €
- foglio 9 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. , superficie 60, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,15 €
- foglio 9 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 810, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 1,25 €
- foglio 9 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto, superficie 300, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,46 €
- foglio 9 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1480, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 3,06 €
- foglio 9 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 760, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 1,57 €

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Bosco Ceduo / Castagneto / Prato / Seminativo	118.328,00	x	100 %	=	118.328,00
<b>Totale:</b>	<b>118.328,00</b>				<b>118.328,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore unitario di stima elaborato sulla base di vari fattori quali ad esempio : ubicazione, giacitura, distribuzione rispetto all'intero lotto, stato ed esposizione dei vari appezzamenti; annessione agli altri corpi del lotto con particolare riguardo al corpo A e B; indicazioni fornite dallo strumento urbanistico. Inoltre si è fatto riferimento a quanto indicato da osservatori di mercato e



operatori immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118.328,00 x 1,90 = **224.823,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 224.823,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 224.823,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica / parametrica sviluppata tenuto debitamente conto degli attuali valori, criticità e disponibilità del mercato immobiliare della zona ; della consistenza, stato di conservazione e di fatto dell'immobile ; dell'ubicazione, accessibilità, caratteristiche dei locali, impianti esistenti, servizi generali; vincoli, limitazioni, costi per la conformità della proprietà, e quant'altro riscontrato in sede di analisi e valutazione dei beni prignorati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco , ufficio tecnico di Valgrehentino , agenzie: provincia di Lecco , osservatori del mercato immobiliare Provincia di Lecco

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	Edificio con più unità abitative	665,33	0,00	598.797,00	598.797,00
B	deposito artigianale	150,00	0,00	40.000,00	40.000,00
C	ricovero animali	0,00	0,00	-5.000,00	-5.000,00



D	rustico	273,00	0,00	15.000,00	15.000,00
E	terreno in fascia di rispetto	118.328,00	0,00	224.823,20	224.823,20
				<b>873.620,20 €</b>	<b>873.620,20 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese tecniche dichiarate sostenute dal comune di Valgrehentino per lavori attinenti la proprietà pignorata	-12.489,51
	<b>12.489,51 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 846.130,69**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 8.461,31**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 837.669,38**

data 01/05/2016

il tecnico incaricato  
Dr. Massimo Mosca

