

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento

- N. 08/2015 R.F. -

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Dott.ssa Anna Cavagnolo

Perito stimatore: Geom. Alessandro Negrini

Aprile 2016

INDICE

1	PREMESSE	pag. 03
2	ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	pag. 04
3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 05
4	PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DI FALLIMENTO	pag. 08
5	DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 15
6	LICEITA' ED UTILIZZABILITA' AI FINI URBANISTICI	pag. 15
7	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 21
8	SERVITU'	pag. 25
9	ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 27
10	STIMA	pag. 30
11	CONCLUSIONI	pag. 34

1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Negrini nato a Sondrio il 18.09.1971 (C.F.: NGRLSN71P18I829F) con studio in Via Aldo Moro n. 24 a Sondrio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n° 1087 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio, è stato nominato in data 28.07.2015 dalla Dott.ssa Anna Cavagnolo, Curatore del Fallimento " [REDACTED] " n. 08/2015 R.F. del Tribunale di Sondrio, affinché:

- assista il Curatore nelle operazioni di inventariazione dei beni mobili ed immobili ascrivibili alla società fallita, provveda in seguito alla loro specificazione e valutazione;
- provveda alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, così come previsto dall'art. 88, comma 2, L. Fall..

La **presente perizia riguarda la stima dei beni immobili di proprietà della " [REDACTED] "**; i beni mobili di proprietà sono stati stimati con altra perizia redatta dal sottoscritto Geom. Alessandro Negrini, mentre sono state redatte altre perizie dall'Ing. Giacomo Bertolini relative a impianti specifici (impianto fotovoltaico in leasing, impianto a gassificazione di biomassa vergine per produzione di energia elettrica e centrale termica a cippato e mini-rete di teleriscaldamento).

2 – ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Preliminarmente alla redazione della presente perizia si è reso necessario eseguire le seguenti ricerche ed accertamenti:

- 1) verifica catastale per nominativo su tutto il territorio nazionale, visura catastale per nominativo relativo a terreni e fabbricati in Provincia di Sondrio, visure catastali storiche per immobile, oltre ad ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio, dalle quali è stata riscontrata l'esistenza di beni immobili di proprietà della società " [REDACTED] " che sono stimati nella presente perizia;
- 2) richiesta degli estratti di mappa del catasto terreni, delle planimetrie del catasto fabbricati e degli elaborati planimetrici per l'individuazione catastale degli immobili oggetto di stima;
- 3) ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio per la verifica dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio antecedente la Sentenza di fallimento e per la verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- 4) richiesta al Comune di Tirano di visione e rilascio copie delle pratiche edilizie, compresi eventuali condoni edilizi, e successivo ritiro delle copie relative alle pratiche edilizie presenti negli archivi comunali;
- 5) verifica della destinazione urbanistica attuale degli immobili siti in Comune di Tirano, con richiesta del Certificato di Destinazione

Urbanistica;

- 6) richiesta all'Agenzia delle Entrate di Sondrio di verificare l'esistenza di contratti di locazione/affitto relativi agli immobili di proprietà della società " [REDACTED]";
- 7) trascrizione all'Agenzia delle Entrate di Sondrio - Servizio di Pubblicità Immobiliare della "Sentenza di fallimento" a carico dei beni immobili di proprietà della società " [REDACTED] [REDACTED]".

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito in data 29.12.2015 i seguenti sopralluoghi, presso gli immobili oggetto di stima, per la visione dello stato di fatto degli stessi con realizzazione di ampia documentazione fotografica (vedasi allegati nn. 28-29) e verifica delle consistenze delle unità immobiliari oggetto di stima:

- presso gli immobili siti in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 19;
- presso l'immobile sito in Comune di Tirano, Strada di Fort s.n.c..

Si è provveduto inoltre ad effettuare una accurata analisi del mercato immobiliare attuale con particolare riferimento alla zone dove sono ubicati gli immobili all'attivo del fallimento, ritenendo così di poter redigere la seguente relazione di stima.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE N. 19

Trattasi di capannone artigianale, con annesse aree di pertinenza destinate a piazzale, ubicato in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe n. 19 e così identificati al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 2-3):

- **Foglio 32 mappale 904-906-909 (graffati)**, Via San Giuseppe, piano S1-T-1, Cat. D/7, Rendita € 7.282,04;

L'intero fabbricato insiste sulle aree così distinte al Catasto Terreni (vedasi allegato n. 4):

- Foglio 32 mapp. 904, ente urbano, are 01.50;
- Foglio 32 mapp. 906, ente urbano, are 00.40;
- Foglio 32 mapp. 909, ente urbano, are 10.52.

Coerenze dei mappali 904-906-909 di Foglio 32, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 1): mapp. 908, mapp. 905, mapp. 903, mapp. 907 e ancora mapp. 908.

L'immobile sopra menzionato sito in **Comune di Tirano (Fg. 32 mapp. 904-906-909 - graffati)** è così intestato al Catasto Fabbricati:

- **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma, C.F. 06340981007, Proprietà per 28/1000;
- [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 972/1000.

L'intestazione catastale sopra riportata si è resa necessaria in quanto il fabbricato insiste in parte su un antico tracciato di roggia, distinto con il mapp. 906 del Fg. 32, di proprietà demaniale.

- **Foglio 32 mappale 903**, Via San Giuseppe, piano T, area urbana, mq. 370.

L'area urbana sopra menzionata è inoltre così distinta al Catasto

Terreni (vedasi allegato n. 4):

- Foglio 32 mapp. 903, ente urbano, are 03.70.

Coerenze del mappale 903 di Foglio 32, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 1): ex canale denominato Roggia dei Mulini, mapp. 294, mapp. 907, mapp. 904 e mapp. 905.

- **Foglio 32 mappale 908**, Via San Giuseppe, piano T, area urbana, mq. 1.328;

L'area urbana sopra menzionata è inoltre così distinta al Catasto

Terreni:

- Foglio 32 mapp. 908, ente urbano, are 13.28.

Coerenze del mappale 908 di Foglio 32, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 1): canale denominato Roggia dei Mulini, mapp. 905, mapp. 909, mapp. 907, mapp. 241 e mapp. 237.

Le aree urbane sopra elencate site in **Comune di Tirano (Fg. 32 mapp. 903 e 908)** sono così **intestate al Catasto Fabbricati:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
Proprietà per 1/1.

IMMOBILE IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT

Trattasi di capannone artigianale, con annessa area di pertinenza, ubicato in **Comune di Tirano**, in fregio alla Strada di Fort e così identificato al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 2-3):

- **Foglio 42 mappale 1191 sub. 1**, Strada ai Fort snc, piano T, Cat. D/1, Rendita € 10.838,00;

L'intero fabbricato, con annessa area di pertinenza, insiste sul

area così distinta al Catasto Terreni (vedasi allegato n. 4):

- Foglio 42 mapp. 1191, ente urbano, are 20.02.

Coerenze del mappale 1191 di Foglio 42, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 1): mapp. 1075, mapp. 517, mapp. 518, limite del Fg. 42, mapp. 1207, mapp. 1186, mapp. 1163, mapp. 1166, mapp. 1169, mapp. 1172, mapp. 1175 e mapp. 1098.

L'immobile sopra menzionato sito in **Comune di Tirano (Fg. 42 mapp. 1191 sub. 1)** è così intestato al **Catasto Fabbricati**:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED],
Proprietà per 1/1.

4 – PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DI FALLIMENTO

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA S. GIUSEPPE N. 19

Con atto di compravendita a rogito Dott. Schiantarelli Giandomenico, Notaio in Tirano, in data 06.08.1993 repertorio n. 45109, raccolta n. 14001, registrato a Tirano il 20.08.1993 e trascritto a Sondrio il 27.08.1993 al n. 6247 Reg. Part. e al n. 7488 Reg. Gen. (vedasi allegato n. 21), la società "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in [REDACTED] ha acquistato:

- in primo luogo da Saligari Luigi nato a Grosotto il 04.05.1932 i terreni siti in Comune di Tirano e così distinti al Catasto Terreni:
- Foglio 32 mappale 218, seminativo, cl. 1, are 05.70;

- Foglio 32 mappale 219, seminativo, cl. 1, are 05.40;
- Foglio 32 mappale 220, seminativo, cl. 1, are 02.90;
- Foglio 32 mappale 239, prato irriguo, cl. 2, are 02.00;
- Foglio 32 mappale 240, seminativo, cl. 1, are 02.70;
- in secondo luogo da Saligari Luigi nato a Grosotto il 04.05.1932 e da Ghilotti Lina nata a Grosio il 19.08.1936 il terreno sito in Comune di Tirano e così distinto al Catasto Terreni:
 - Foglio 32 mappale 238, prato irriguo, cl. 2, are 05.10.

Con scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Dott. Schiantarelli Giandomenico, Notaio in Tirano, in data 05.03.1994 repertorio 48478, raccolta 14876, registrata a Tirano il 02.03.1994 e trascritto a Sondrio il 28.03.1994 al n. 2241 Reg. Part. e al n. 2748 Reg. Gen. (vedasi allegato n. 21), la società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ha acquistato:

- in terzo luogo da Saligari Alessandra nata a Tirano il 08.08.1963 il terreno sito in Comune di Tirano e così distinto al Catasto Terreni:
 - Foglio 32 mappale 359, frutteto, cl. 1, are 05.20.
- dalla Sig.ra Saligari Alessandra il terreno così distinto al Catasto Terreni:
- Foglio 32 mappale 359;

Con atto di "recesso di socio da società in nome collettivo e conseguenti modificazioni dei patti sociali" in data 15.09.2000 a rogito Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, repertorio 33545 raccolta 5841, registrato a Morbegno il 29.09.2000 al n. 1371 serie 1 e trascritto a Sondrio il 03.10.2000 al n. 8403 Reg. Part e al n. 10358 Reg. Gen. (vedasi allegato n. 23):

- il Signor Saligari Luigi, con il consenso degli altri soci, ha dichiarato di recedere dalla società " [REDACTED] [REDACTED]";

- i Sig.ri Saligari Matteo e Saligari Francesco, quali unici soci, convenivano di modificare i patti sociali ed in particolare di modificare la ragione sociale da quella attuale in " [REDACTED] [REDACTED]" dando atto che la società è proprietaria degli immobili siti in Comune di Tirano costituiti da appezzamenti di terreno con sovrastante fabbricato ad uso artigianale ed in parte residenziale ad un piano fuori terra oltre interrato e soppalco, non ancora denunciato al Catasto Fabbricati perché di recente costruzione e tuttora distinto al Catasto Terreni al Foglio 32 mappali 218-219-220-238-239-240-359.

In data 28.06.2001 è stata approvata dall'Agenzia del Territorio la variazione al catasto terreni per "frazionamento" e "tipo mappale" n. 1784.1/2001 (prot. n. 78208) a seguito della quale sono stati soppressi i mappali 218-219-220-238-239-240-359 di Fg. 32 e sono stati

costituiti i seguenti nuovi mappali:

- Fg. 32 mapp. 903 (ex mapp. 359/parte), ente urbano, are 03.70;
- Fg. 32 mapp. 904 (ex mapp. 359/parte), ente urbano, are 01.50;
- Fg. 32 mapp. 908 (ex mapp. 218/parte, mapp. 219/parte, mapp. 220/parte, mapp. 238/parte, mapp. 239/parte e mapp. 240/parte), ente urbano, are 13.28;
- Fg. 32 mapp. 909 (ex mapp. 218/parte, mapp. 219/parte, mapp. 220/parte, mapp. 238/parte, mapp. 239/parte e mapp. 240/parte), ente urbano, are 10.52.

In data 16.11.2001 sono stati approvati dall' Agenzia del Territorio i seguenti accatastamenti:

- n. 2723.1/2001 (protocollo n. 167253) relativo alla costituzione del fabbricato sito in Comune di Tirano e censito al Catasto Fabbricati con il Fg. 32 mapp. 904-906-909 (graffati);
- n. 2725.1/2001 (protocollo n. 167289) relativo alla costituzione delle aree urbane site in Comune di Tirano e distinte al Catasto Fabbricati con il Fg. 32 mapp. 903 e Fg. 32 mapp. 908.

Con atto di "trasformazione di s.n.c. in s.r.l." del 15.12.2007 a rogito Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, repertorio n. 53105, registrato a Morbegno il 20.12.2007 al n. 4863 Vol. 1 (atto non trascritto), la società " [REDACTED] "

ha cambiato denominazione ed è stata trasformata in " [REDACTED]
[REDACTED]" alla quale sono stati intestati i seguenti immobili siti in
Comune di Tirano e così identificati al Catasto Fabbricati:

- Fg. 32 mapp. 904-906-909, Cat. D/7;
- Fg. 32 mapp. 903, area urbana;
- Fg. 32 mapp. 908, area urbana.

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT

Con atto a rogito del segretario comunale del Comune di Tirano del
12.12.2003 n.4593 rep., registrato a Tirano il 19.12.2003 al n. 247 serie
1, trascritto a Sondrio il 09.01.2004 ai nn. 339/305, il Comune di Tirano
ha acquistato i terreni distinti al Catasto Terreni con il Fg. 42 mapp.
995-997.

Con atto a rogito del segretario comunale del Comune di Tirano del
15.12.2003 n.4594 rep., registrato a Tirano il 19.12.2003 al n. 248 serie
1, trascritto a Sondrio il 09.01.2004 ai nn. 340/306 il Comune di Tirano
ha acquistato i terreni distinti al Catasto Terreni con il Fg. 42 mapp.
943-947-962-1000-1003-1005-1007-1009 e 1011.

Con atto a rogito del segretario comunale del Comune di Tirano del
23.01.2004 n. 4615 rep., registrato a Tirano il 30.01.2004 al n. 28 serie 1,
trascritto a Sondrio il 10.02.2004 ai nn. 2114/1767 il Comune di Tirano
ha acquistato il terreno distinto al Catasto Terreni con il Fg. 55 mapp.

293.

Con atto a rogito del segretario comunale del Comune di Tirano del 03.04.2004 n. 4640 rep., registrato a Tirano il 08.04.2004 al n. 4640 serie 1, trascritto a Sondrio il 21.04.2004 ai nn. 5642/4542 il Comune di Tirano ha acquistato il terreno distinto al Catasto Terreni con il Fg. 42 mapp. 967;

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - atto pubblico amministrativo, a rogito del segretario comunale Sig.ra Moschetti Luciana del 12.12. 2005 n. 4786 rep. registrato a Tirano il 22.12.2005, trascritto a Sondrio il 22.12.2005 al n. 12633 Reg. Part. e al n. 16431 Reg. Gen., il Sig. Bianchini Daniele ha acquistato dal Comune di Tirano i seguenti terreni così distinti al Catasto Terreni:

- Foglio 42 mappale 943;
- Foglio 42 mappale 947;
- Foglio 42 mappale 962;
- Foglio 42 mappale 967;
- Foglio 42 mappale 995;
- Foglio 42 mappale 997;
- Foglio 42 mappale 1000;
- Foglio 42 mappale 1003;
- Foglio 42 mappale 1005;

- Foglio 42 mappale 1007;
- Foglio 42 mappale 1009;
- Foglio 42 mappale 1011;
- Foglio 55 mappale 293.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano, trascritto a Sondrio il 11.06.2010 al n. 5545 Reg. Part. e al n. 7138 Reg. Gen. (vedasi allegato n. 24), [REDACTED] ha acquistato dal Sig. Bianchini Daniele i seguenti terreni (su parte dell'appezzamento di terreno oggetto dell'atto era in corso di costruzione un capannone ad uso artigianale) così distinti al Catasto Terreni:

- Foglio 42 mappale 943;
- Foglio 42 mappale 947;
- Foglio 42 mappale 962;
- Foglio 42 mappale 967;
- Foglio 42 mappale 995;
- Foglio 42 mappale 997;
- Foglio 42 mappale 1000;
- Foglio 42 mappale 1003;
- Foglio 42 mappale 1005;
- Foglio 42 mappale 1007;
- Foglio 42 mappale 1009;
- Foglio 42 mappale 1011;

- Foglio 55 mappale 293.

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Tirano**, approvato con Deliberazione C.C. n° 4 del 14.03.2012 e divenuto efficace con la pubblicazione al B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 27.06.2012, gli immobili oggetto della presente perizia sono così classificati (vedasi allegato n. 7):

- Foglio 32 mapp. 903-904-906-908-909: "Aree con fattori di criticità" (Art. 58.2);
- Foglio 42 mapp. 1191: "Ambito artigianale-industriale 2" (Art. 60.3); in questo ambito il P.G.T. si attua secondo il P.I.P. (comparto sovra comunale) approvato con Del. G.R.L. n. 42455 del 12.04.1999 e s.m.i..

Nell'allegato n. 7 sono riportati i seguenti documenti:

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tirano il 23.02.2016 n. 3415 di Protocollo, con relative "prescrizioni urbanistiche";
- stralcio della tavola "PRN – Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole del vigente P.G.T., contenente l'art. 58.2 "Aree con fattori di criticità" e la scheda dell'area con fattori di criticità n. "AC-20" denominata " [REDACTED] ".

6 – LICEITA' ED UTILIZZABILITA' AI FINI URBANISTICI

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA S. GIUSEPPE N. 19

Il fabbricato artigianale/residenziale sito in Comune di Tirano e censito al catasto fabbricati con il **Foglio 32 mappale 904-906-909 (graffati)** è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 47/1993 del 06.07.1993 (vedasi Allegato n. 8) per nuova costruzione fabbricato artigianale e successiva Voltura del 13.09.1993; lavori iniziati il 06.09.1993 come riportato nella Segnalazione di inizio lavori del 25.07.1995;
- Concessione Edilizia n. 103/1998 del 09.03.1999 (vedasi Allegato n. 9), variante in sanatoria alla C.E. n. 47/1993, per traslazione dell'edificio artigianale con variazione delle superfici e realizzazione di porzione di edificio residenziale; in tale C.E. è riportato che la stessa è stata rilasciata anche visto "concessione in diritto di superficie, in corso di perfezionamento, per la realizzazione di porzione di edificio sulla ex roggia demaniale F. 32 n. 705", ora n. 906 (ai fini del rilascio della C.E. n. 103/1998 è stato stipulato Atto di vincolo in data 07.01.1999 al n. 28536 di rep. Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio il 15.01.1999 ai nn. 561/508, con il quale sono stati vincolati gli indici edificatori e la volumetria del terreno in Comune di Tirano distinto al Fg. 32 mapp. 359 alla costruzione di cui alla C.E. sopra menzionata e precisamente alla parte residenziale compresa nel fabbricato – vedasi trascrizione dell'atto di vincolo nell'Allegato n. 22).

In data 01.02.2013 prot. 2423 è stata presentata al Comune di Tirano la "Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività

eseguirsi sui terreni Fg. 32 mapp. 903 e 904; non è presente negli archivi del Comune di Tirano la dichiarazione di fine lavori e collaudo finale e la chiusura della pratica edilizia;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 199918 del 13.10.2009 (vedasi Allegato n. 13) per esecuzione di impianto di teleriscaldamento con allacciamento dei vicini fabbricati alla centrale termica della "██████████" mappale 904 di Foglio 32; non è presente negli archivi del Comune di Tirano la dichiarazione di fine lavori e collaudo finale e la chiusura della pratica edilizia (tale impianto non è oggetto della presente perizia – è stato stimato con perizia redatta dall'Ing. Giacomo Bertolini).

Relativamente al fabbricato sito in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 19 e distinto catastalmente al Fg. 32 mapp. 904-906-909 si fa presente che **nonostante sia stata presentata la “Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche” in data 01.02.2013, nella quale si dichiara e certifica anche “la conformità dello stato finale delle opere realizzate con il progetto approvato”, il sottoscritto perito, a seguito delle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, ha rilevato che lo stato finale delle opere realizzate non sono conformi a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia in variante in sanatoria n. 103/1998 del 09.03.1999 (non è stata realizzata la porzione a destinazione “residenziale” bensì nel relativo volume autorizzato è stata realizzata**

una porzione produttiva formante un unico corpo con la restante porzione del fabbricato già autorizzata con destinazione produttiva).

Relativamente agli immobili siti in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 19, si precisa quanto segue:

- **è stata realizzata una tettoia con struttura metallica** (vedasi foto nn. 79-80 – allegato n. 28) ubicata a nord-ovest del fabbricato Fg. 32 mapp. 904-906-909, nelle vicinanze della linea ferroviaria, e insistente sui mapp. 904-906-908-909 di Fg. 32 **che non è stata autorizzata** (sotto tale tettoia sono presenti i motori per l'impianto di aspirazione e la caldaia di riserva per l'impianto di teleriscaldamento);
- **sono stati realizzate delle “baracche” in legno** (vedasi foto nn. 81-82 – allegato n. 28) ubicate sul lato sud-est del fabbricato Fg. 32 mapp. 904-906-909, nelle vicinanze della linea ferroviaria, e insistenti sul mapp. 908 di Fg. 32 **che non sono state autorizzate** (all'interno di tali manufatti sono presenti macchinari relativi all'impianto di teleriscaldamento).

Per quanto riguarda i manufatti sopra descritti e non autorizzati il sottoscritto perito, a seguito della verifica presso l'ufficio tecnico comunale, ha ritenuto opportuno non stimarli nella presente perizia e altresì ha previsto nella stima una deduzione pari a € 20.000,00 relativa ad “oneri per la rimessa in pristino dei luoghi previa demolizione dei manufatti non autorizzati (tettoia e baracche)”; la

stessa cifra può essere considerata valida anche per la sanatoria di tali manufatti nel caso che la stessa sia fattibile.

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT

Il fabbricato artigianale sito in Comune di Tirano e censito al catasto fabbricati con il **Foglio 42 mappale 1191 sub. 1** è stato costruito in forza di convenzione urbanistica e titoli autorizzativi, come di seguito specificato:

- Convenzione (vedasi Allegato n. 15) tra il Comune di Tirano e la ditta Bianchini Daniele da Tirano concernente l'assegnazione in proprietà di area compresa nel Piano Comunale per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, stipulata in data 12.12.2005 rep. 4786 avanti alla Dott.ssa Moschetti Luciana, Segretario del Comune di Tirano, registrata a Tirano il 22.12.2005 al n. 127 e trascritta a Sondrio il 22.12.2005 ai nn. 16431-16432/12633-12634;
- Permesso di costruire n. 9-1/2005 del 02.03.2006 (vedasi Allegato n. 15), variante al Permesso di Costruire n. 9/2005 per modifiche al fabbricato artigianale; lavori iniziati il 24.05.2006 come riportato nella Segnalazione di inizio lavori del 18.05.2006 prot. 11230;
- Dichiarazione di Inizio Attività prot. 18653 del 18.11.2011 (vedasi Allegato n. 16) per completamento del fabbricato con variazione della destinazione d'uso, trasformando l'attuale superficie a deposito in due unità produttive distinte, una quale laboratorio artigiano ancora da definire, l'altra atta ad ospitare una centrale elettrica a biomassa vergine con messa in opera dei relativi

macchinari e accessori (la centrale elettrica a biomassa vergine non è oggetto della presente perizia – è stata stimata con perizia redatta dall'Ing. Giacomo Bertolini);

- Permesso di costruire n. 9/2012 del 03.12.2012 (vedasi Allegato n. 17) per variante al P.d.C. n. 9/2005 per messa in opera di struttura mobile tipo Copron e realizzazione vasca cippato;
- Comunicazione Inizio Attività - C.I.A. prot. 17932 del 05.12.2012 (vedasi Allegato n. 17) per opere interne funzionali alla nuova attività che vi verrà svolta ed in particolare nella fusione delle previste n° 2 unità immobiliari in unica unità, con opere interne.

In data 20.12.2012 prot. 18747 è stata presentata al Comune di Tirano la "Comunicazione di fine lavori – Certificato di collaudo finale" (lavori ultimati in data 14.12.2012) con riferimento alle seguenti pratiche edilizie autorizzative (vedasi Allegato n. 18):

- P.d.C. n. 9-1/2005 del 02.03.2006;
- D.I.A. prot. 18653 del 18.11.2011;
- P.d.C. n. 9/2012 del 03.12.2012;
- C.I.A. prot. 17932 del 05.12.2012.

In data 24.12.2012 prot. 18833 è stata presentata al Comune di Tirano la "Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche" (vedasi Allegato n. 19) relativa al fabbricato Foglio 42 mapp. 1191 sub. 1.

7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA S. GIUSEPPE N. 19

Trattasi di complesso immobiliare sito in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 19, ove viene svolta l'attività artigianale di falegnameria per la produzione di infissi e mobili.

Il capannone oggetto di stima è di forma geometrica rettangolare e si sviluppa su un piano interrato ed un piano terra, con murature in cemento armato isolate con cappotto in polistirolo e finitura a intonaco.

La copertura del fabbricato, sul quale è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica (impianto non stimato nella presente perizia – stimato con altra perizia dall'Ing. Bertolini), è costituita da una struttura portante in legno lamellare, coibentata e rivestita in lamiera preverniciata.

Sono altresì presenti impianto di riscaldamento con pannelli (con caldaia a biomassa stimata con altra perizia dall'Ing. Bertolini), montacarichi che collega i due piani, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di aspirazione.

Il fabbricato è servito da cabina elettrica interrata insistente su terreno di proprietà di terzi (mapp. 618 di Fg. 32) e identificata al catasto fabbricati con il Fg. 32 mapp. 987.

Il piano interrato, con altezza utile di circa mt. 4,50, è destinato in parte a stoccaggio/deposito ed in parte a laboratorio di montaggio/assemblaggio/verniciatura; in tale piano sono alloggiati il montacarichi, il locale centrale termica ed il silos per la raccolta del cippato nonché un servizio e un locale macchine.

Il piano terra, con altezza utile variabile da circa mt. 5,00 a circa mt. 6,00, è composto da un unico vano destinato a falegnameria e ad ovest sono stati ricavati dei locali (bagno, spogliatoio e due depositi) con altezza utile di circa mt. 2,00 con sovrastante soppalco uso ufficio e servizio con disimpegno; tale piano soppalco è raggiungibile sia dalla falegnameria al piano terreno, tramite scala interna, e sia dal piazzale di pertinenza, tramite scala esterna.

Il fabbricato è dotato di un'area di pertinenza, utilizzata a deposito ed area di sosta, sulla quale insistono impianti e macchinari utilizzati per la falegnameria oltre a tunnel mobile.

Sono altresì presenti tettoia e baracche che non sono state autorizzate (vedasi paragrafo n. 6).

Le **superfici lorde** (comprehensive di muri perimetrali) del fabbricato Fig. 32 mapp. 904-906-909 (graffati), sono le seguenti:

- falegnameria al piano terra (h = mt. 5,00/6,00)	= mq. 902,00
- locali accessori al piano terra – sotto soppalco (h = mt. 2,00)	= mq. 105,00
- soppalco uso ufficio e servizi	= mq. 90,00
- deposito/laboratorio al piano interrato (h = mt. 4,50)	= mq. 975,00
- locale centrale termica e locale silos al piano interrato	= mq. 81,00

L'**area scoperta di proprietà** (Fig. 32 mapp. 903 e 908) ha una **superficie** (riportata in visura catastale e non rilevata) **di mq. 1.698,00 compresa la superficie occupata dal tunnel mobile e dai manufatti “non autorizzati”** (mq. 370 relativi al mapp. 903 di

Fg. 32 e mq. 1.328 relativi al mapp. 908 di Fg. 32).

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT

Trattasi di capannone a destinazione produttiva sito in Comune di Tirano, Strada di Fort snc, zona artigianale in posizione periferica.

Il capannone oggetto di stima è di forma geometrica rettangolare e si sviluppa su un piano fuori terra, con murature in cemento armato senza isolamento e con finitura a intonaco.

La copertura del fabbricato è costituita da una struttura portante in cemento armato rivestita in lamiera preverniciata.

All'interno del capannone ove è installata una centrale elettrica attualmente in disuso (centrale che non è stimata nella presente perizia – è stata stimata con altra perizia redatta dall'Ing. Giacomo Bertolini), si accede da area sterrata di pertinenza posta in fregio alla strada pubblica (Strada di Fort).

Il pavimento industriale è in calcestruzzo e le pareti interne sono in calcestruzzo prefabbricato intonacate parzialmente.

Il capannone, con altezza utile di circa mt. 5,00 , è composto da un locale deposito attrezzature/officina e da una zona ove sono posizionati i motori della centrale elettrica; vi sono poi quattro vani uso cabine elettriche (h = mt. 3,00) e un servizio (h = mt. 2,50).

L'immobile è dotato di area di pertinenza sterrata sulla quale, a nord, è stata realizzata una vasca interrata per il deposito del cippato con sovrastante copertura mobile.

Sotto la copertura mobile è altresì posizionato un impianto di caricamento del cippato che è di proprietà di terzi.

Si precisa che durante il sopralluogo sono stati riscontrati dei cedimenti strutturali, principalmente nell'angolo nord-ovest del capannone, che richiedono urgenti ed onerosi interventi di consolidamento per la messa in sicurezza dell'intera struttura.

La **superficie lorda** (comprensive di muri perimetrali) del fabbricato Fg. 42 mapp. 1191 sub. 1, è la seguente:

- capannone al piano terreno = mq. 744,00

L'**area scoperta di pertinenza del capannone** (Fg. 42 mapp. 1191 sub. 1) ha una **superficie** (calcolata per differenza tra la superficie del lotto riportata in visura e la superficie lorda del capannone) di **mq. 1.258,00** compresa la **superficie occupata dalla copertura mobile con sottostante vasca interrata**.

8 – SERVITU'

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA S. GIUSEPPE N. 19

Negli atti di provenienza non è menzionata alcuna servitù, sia a favore che contro, relativa agli immobili siti in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 19 oggetto della presente perizia.

Il sottoscritto perito fa presente che per l'esecuzione dei sopralluoghi agli immobili oggetto di stima è stato utilizzato accesso carraio e pedonale da Via San Giuseppe, attraversando i mappali 643-792-791 di Fg. 32 di proprietà di terzi nonché attraversando il sedime dell'ex Roggia dei Mulini di proprietà demaniale (eventuale servitù

non riportata negli atti di provenienza).

Inoltre per il collegamento tra i due mappali che identificano le aree di pertinenza (mapp. 903 e 908 di Fg. 32) è necessario transitare sui mappali 905 e 907 di Fg. 32 di proprietà demaniale (eventuale servitù non riportata negli atti di provenienza).

Per l'accesso al piano interrato tramite rampa con partenza dall'angolo sud ovest del fabbricato Fg. 32 mapp. 904-906-909 è necessario transitare sul sedime della ex Roggia dei Mulini di proprietà demaniale e sul mapp. 237 di Fg. 32 di proprietà di terzi (eventuale servitù non riportata negli atti di provenienza).

Per l'accesso al piano interrato tramite rampa con partenza dall'angolo nord-est del fabbricato Fg. 32 mapp. 904-906-909 è necessario transitare sui mapp. 907 di Fg. 32 di proprietà demaniale e sui mapp. 294 e 986 di proprietà di terzi (eventuale servitù non riportata negli atti di provenienza).

Sul confine tra il mapp. 903 di Fg. 32 e il mapp. 294 di Fg. 32, quest'ultimo di proprietà di terzi, è presente un cancello (eventuale servitù non riportata negli atti di provenienza).

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT

Negli atti di provenienza non è menzionata alcuna servitù, sia a favore che contro, relativa relativi all'immobile sito in Comune di Tirano, Strada di Fort oggetto della presente perizia.

L'accesso all'area di pertinenza del fabbricato Fg. 42 mapp. 1191 sub. 1, sia carraio che pedonale, avviene direttamente dalla Strada di Fort.

COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Sondrio e contro " [REDACTED]
[REDACTED]" con sede in [REDACTED] per un importo totale
di € 2.635.000,00 (capitale € 1.550.000,00 - interessi € 775.000,00 -
spese € 310.000,00), gravante sugli immobili in Comune di Tirano
identificati al catasto fabbricati al Foglio 32 mappali 904-906-909
graffati (per la quota di 972/1.000 della proprietà) e al Foglio 32
mappali 903 e 908 (per l'intera proprietà).

- **Nota di Iscrizione del 13.03.2014 n. 254 Reg. Part. e n. 2769 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 26) relativa a ipoteca giudiziale
derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "FERRAMENTA
VENEROTA S.R.L." con sede in Lecco e contro " [REDACTED]
[REDACTED]" con sede in [REDACTED] per un importo totale di
€ 160.000,00 (capitale € 131.092,38 - interessi € 18.907,62 - spese
€ 10.000,00), gravante sulla proprietà e le quote indivise di
proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia;

- **Nota di Iscrizione del 19.12.2014 n. 1348 Reg. Part. e n. 13033 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 26) relativa a ipoteca giudiziale
derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "CASSA RURALE ED
ARTIGIANA DI CANTU' - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO" con
sede in Sondrio e contro " [REDACTED]" con sede in
[REDACTED] per un importo totale di € 200.000,00 (capitale
€ 160.979,05 - interessi € 30.000,00 - spese € 9.020,95), gravante
sulla proprietà e le quote indivise di proprietà di tutti gli immobili
oggetto della presente perizia;

- **Nota di Iscrizione del 27.01.2015 n. 82 Reg. Part. e n. 774 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 26) relativa a ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma e contro "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] per un importo totale di € 130.000,00 (capitale € 90.209,19 - interessi € 14.895,40 - spese € 24.859,41), gravante sulla proprietà e le quote indivise di proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia, oltre ad altri immobili non oggetto della presente perizia di proprietà di terzi;

- **Nota di Iscrizione del 23.10.2015 n. 1377 Reg. Part. e n. 10669 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 27) relativa a ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "INTESA SAN PAOLO S.P.A." con sede in Torino e contro "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] per un importo totale di € 425.000,00 (capitale € 355.887,86 - interessi € 58.721,50 - spese € 10.390,64), gravante sulla proprietà e le quote indivise di proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia, oltre ad altri immobili non oggetto della presente perizia di proprietà di terzi;

- **Nota di Trascrizione del 07.08.2015 n. 6604 Reg. Part. e n. 8322**

Reg. Gen. (vedasi allegato n. 25) contro "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] e a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]",

relativa a Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Sondrio in data 24.06.2105 n. 9/2015, gravante sulla proprietà e le quote indivise di proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia.

10 - STIMA

Da uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando compravendite avvenute nelle medesime zone per immobili con simili caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, sono stati stimati i più probabili valori unitari che moltiplicati per le relative unità di misura hanno dato le risultanze di cui alla stima sotto riportata.

Il sottoscritto perito **consiglia la vendita dei beni immobili oggetto della presente perizia in n. 2 lotti** come di seguito riportato.

LOTTO N. 1

Quota indivisa di 972/1000 di capannone produttivo, con aree di pertinenza, sito in Comune di Tirano, Via S. Giuseppe n. 19

Foglio 32 mapp. 904-906-909 (graffati) – quota indivisa di 972/1000 della piena proprietà

Falegnameria al piano terra (h = mt. 5,00/6,00)

Mq. 902,00 x €/mq. 500,00 = € 451.000,00

Locali accessori al piano terra – sotto soppalco
(h = mt. 2,00)

Mq. 105,00 x €/mq. 400,00 = € 42.000,00

Soppalco uso ufficio e servizi

Mq. 90,00 x €/mq. 500,00 = € 45.000,00

Deposito/laboratorio al piano interrato (h = mt. 4,50)

Mq. 975,00 x €/mq. 350,00 = € 341.250,00

Locale centrale termica e locale silos al piano interrato

Mq. 81,00 x €/mq. 300,00 = € 24.300,00

Sommano = € 903.550,00

A dedurre oneri per la rimessa in pristino dei luoghi
previa demolizione dei manufatti non autorizzati
(tettoia e baracche); la stessa cifra può essere
considerata valida anche per la sanatoria di tali
manufatti nel caso che la stessa sia fattibile:

A corpo = - € 20.000,00

**Valore dell'intera piena proprietà del fabbricato
Foglio 32 mapp. 904-906-909 (graffati)**

= € **883.550,00****CALCOLO DELLA QUOTA INDIVISA DI 972/1000 DI PIENA PROPRIETA':**

€ 883.550,00 x 972/1000 = € 858.810,60

Arrotondato = € 859.000,00

Riduzione del 13% per vendita di quota indivisa con minore appetibilità sul mercato (la restante quota indivisa è di proprietà demaniale)

€ 859.000,00 x 13% = - € 111.670,00

Sommano = € 747.330,00

Valore della quota indivisa di 972/1000 di piena proprietà del capannone Fg. 32 mapp. 904-906-909 (graffati) - arrotondato = € 747.000,00

Foglio 32 mapp. 903 e 908 – piena proprietà

Aree urbane

Mq. 1.698,00 x €/mq. 35,00 = € 59.430,00

Valore della piena proprietà delle aree Fg. 32 mapp. 903 e 908 - arrotondato = € 60.000,00

VALORE COMPLESSIVO “LOTTO N. 1”

€ 747.000,00 + € 60.000,00 = **€ 807.000,00**

La stima del fabbricato Fg. 32 mapp. 904-906-909 (graffati) pari a € 747.000,00 si riferisce alla sola quota di proprietà del Fallimento (972/1000), esclusa la quota di proprietà demaniale.

Si fa presente che il futuro acquirente della quota di 972/1000 del fabbricato sopra menzionato, nel caso in cui intenda utilizzare l'intera superficie dello stesso fabbricato (superficie che è comprensiva anche della porzione insistente sull'area demaniale

distinta con il mapp. 906 che attualmente è parte integrante dell'intero compendio immobiliare) dovrà corrispondere al Demanio gli arretrati (5 anni) dei canoni di concessione per l'occupazione dell'area demaniale.

Si precisa altresì che l'eventuale utilizzazione futura della porzione demaniale più volte citata comporterà da parte del futuro acquirente la corresponsione al Demanio di canoni per l'occupazione ovvero di cifre afferenti l'acquisizione dell'area (acquisizione che sinteticamente comporterà la preventiva pratica di sdemanializzazione e, in caso positivo, l'acquisizione con/senza evidenza pubblica.

LOTTO N. 2

Capannone sito in Comune di Tirano, Strada di Fort

Foglio 42 mapp. 1191 sub. 1 – piena proprietà

Capannone al piano terreno

Mq. 744,00 x €/mq. 350,00 = € 260.400,00

Area di pertinenza

Mq. 1.258,00 x €/mq. 25,00 = € 31.450,00

Valore immobile in normali condizioni di staticità = € 291.850,00

A dedurre (costi per ripristino problema statico)

A corpo = - € 35.000,00

Somma = € 256.850,00

Valore della piena proprietà del Fg. 42 mapp. 1191 sub. 1
- LOTTO N. 2 - arrotondato = **€ 257.000,00**

Il **valore complessivo dei beni immobili all'attivo del Fallimento** " [REDACTED] " è stato stimato in **€ 1.064.000,00** (diconsi euro unmilionesessantaquattro/00) suddiviso in **n. 2 lotti** come sopra descritti.

11 - CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che è composto da n. 36 pagine e n. 29 allegati.

Sondrio, lì 20.04.2016

Il Perito stimatore

Geom. Alessandro Negrini

Allegati:

- 1) Estratti di mappa del catasto terreni;
- 2) Visura catastale per soggetto (immobili in Provincia di Sondrio);
- 3) Visure storiche per immobile del catasto fabbricati;
- 4) Visure storiche per immobile del catasto fabbricati;

- 5) Elaborati planimetrici del catasto fabbricati;
- 6) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 7) P.G.T. vigente del Comune di Tirano;
- 8) Concessione Edilizia n. 47/1993 (Via S. Giuseppe);
- 9) Concessione Edilizia n. 103/1998 (Via S. Giuseppe);
- 10) Permesso di Costruire n. 18/2007 (Via S. Giuseppe);
- 11) Permesso di Costruire n. 24/2007 (Via S. Giuseppe);
- 12) D.I.A. del 11.01.2008 prot. 866 (Via S. Giuseppe);
- 13) D.I.A. del 13.10.2009 prot. 19918 (Via S. Giuseppe);
- 14) Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. 2423 del 01.02.2013 (Via S.Giuseppe);
- 15) Permesso di costruire n. 9-1/2005 (Strada di Fort);
- 16) D.I.A. del 18.11.2011 prot. 18653 (Strada di Fort);
- 17) Permesso di costruire n. 9/2012 (Strada di Fort);
- 18) C.I.A. del 05.12.2012 prot. 17932 (Strada di Fort);
- 19) Comunicazione di fine lavori e Certificato di collaudo finale prot. 18747 del 20.12.2012 (Strada di Fort);
- 20) Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. 18833 del 24.12.2012 (Strada di Fort);
- 21) Note di trascrizione a favore di "[REDACTED]";
- 22) Nota di trascrizione contro "[REDACTED]";
- 23) Nota di trascrizione a favore di "[REDACTED]" e contro "[REDACTED]";
- 24) Note di trascrizione a favore di "[REDACTED]";
- 25) Nota di trascrizione contro "[REDACTED]";
- 26) Note di iscrizione contro "[REDACTED]";
- 27) Nota di iscrizione contro "[REDACTED]";

- 28) Documentazione fotografica – immobili in Tirano, Via San Giuseppe;
- 29) Documentazione fotografica – immobili in Tirano, Strada di Fort.