

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento 

N. 17/2015 R.F.

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI - AGGIORNAMENTO
(annulla e sostituisce la precedente del 17.11.2016)**

Giudice Delegato: Dott. Luca Giani

Curatore: Dott.ssa Anna Cavagnolo

Perito stimatore: Geom. Alessandro Negrini

Luglio 2017

INDICE

1	PREMESSE	pag. 03
2	ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	pag. 04
3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 07
4	PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI	pag. 15
5	DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 31
6	LICEITA' ED UTILIZZABILITA' AI FINI URBANISTICI E CONFORMITA' CATASTALE DEI FABBRICATI	pag. 35
7	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 48
8	VINCOLI E SERVITU'	pag. 58
9	STATO LOCATIVO	pag. 63
10	ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 69
11	STIMA	pag. 75
12	CONCLUSIONI	pag. 84

1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Negrini nato a Sondrio il 18.09.1971 (C.F.: NGRLSN71P181829F) con studio in Sondrio, Via Aldo Moro n. 24, 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 16.12.2015 dalla Dott.ssa Anna Cavagnolo, Curatore del Fallimento “ [REDACTED] ” n. 17/2015 R.F. del Tribunale di Sondrio (sentenza del 24.11.2015 depositata in cancelleria in data 10.12.2015), 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] ” ad esclusione di quelli siti in Comune di Bianzone**; come da accordi con il Curatore i beni immobili in Bianzone, in parte oggetto di sequestro da parte della Procura della Repubblica di Sondrio e di ordinanza di demolizione da parte del Comune di Bianzone (contro la quale è stato depositato recentemente ricorso al TAR Lombardia di Milano), saranno oggetto

di successiva perizia.

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 a gassificazione di biomassa vergine per la produzione di energia elettrica in leasing, impianto di vagliatura ed essiccazione e impianto fotovoltaico).

La presente perizia annulla e sostituisce la precedente del 17.11.2016 a seguito della presentazione, da parte della procedura fallimentare, di variazioni catastali riguardanti i seguenti immobili che non erano conformi dal punto di vista catastale:

- **Foglio 32 mappale 208 sub. 4 (ex sub. 2):** appartamento con accessori in Comune di Tirano, Via S. Giuseppe n. 37;
- **Foglio 32 mappale 208 sub. 3 (precedentemente non accatastato):** sottotetto in Comune di Tirano, Via S. Giuseppe n. 37;
- **Foglio 50 mappale 1140 sub. 9:** appartamento al rustico in Comune di Sondalo, Via Ugo Foscolo (precedentemente in categoria A/2 e attualmente in categoria F/3).

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 nelle Province di Sondrio e Brescia, visure catastali storiche per immobile, oltre ad ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Sondrio e Breno, dalle quali è stata riscontrata l'esistenza di beni immobili di proprietà della società "██████████", siti nei comuni di Tirano (SO), Sondalo (SO), Traona (SO), Bianzone (SO) e Corteno Golgi (BS);
- 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 e Breno per la verifica dei passaggi di proprietà e per la verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- 4) richiesta ai comuni di Tirano, Sondalo, Traona, Bianzone e Corteno Golgi, 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 (ad esclusione delle pratiche edilizie relative agli immobili in Comune di Bianzone che sono state sequestrate dalla Procura della Repubblica e pertanto non sono al momento visionabili);
- 5) verifica della destinazione urbanistica attuale degli immobili siti nei comuni di Tirano, Sondalo, Traona e Corteno Golgi (per gli

immobili in Comune di Tirano è stato richiesto anche il 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) trascrizioni all'Agenzia delle Entrate di Sondrio e Breno - Servizio di Pubblicità Immobiliare della "Sentenza di fallimento" a carico dei beni immobili di proprietà della società " [REDACTED]".

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito i seguenti sopralluoghi, presso gli immobili oggetto della presente stima, per la visione dello stato di fatto degli stessi con realizzazione di ampia documentazione fotografica e verifica delle consistenze delle varie unità immobiliari:

- in data 21.07.2016 presso gli immobili siti in Comune di Traona, Via Prati Grassi;
- in data 30.07.2016 presso gli immobili siti in Comune di Corteno Golgi, Via Valeriana;
- in data 01.08.2016 presso gli immobili siti in Comune di Tirano, Strada di Fort e Via San Giuseppe, e presso gli immobili in Comune di Sondalo.

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

CAPANNONE PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA

Trattasi di capannone produttivo da cielo a terra, con annesse aree di pertinenza, sito in **Comune di Tirano**, Strada di Fort n. 21, e così identificato al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 3-4-5-6):

- **Foglio 55 mappale 542 sub. 1**, Via Strada di Fort snc , piano T, Cat. D/1, Rendita € 11.060,00;
- **Foglio 55 mappale 542 sub. 2**, Via Strada di Fort snc , piano T, Cat. D/7, Rendita € 7.876,00.

L'intero fabbricato, e le relative aree di pertinenza, insistono sul terreno così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegati nn. 2-7):

- Foglio 55 mappale 542, ente urbano, are 61.56.

Coerenze del mappale 542 di Foglio 55, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 144, mapp. 132, mapp. 134, mapp. 389, mapp. 393, mapp. 346, mapp. 395, mapp. 408, mapp. 501, mapp. 296, mapp. 333, mapp. 331, mapp. 272, mapp. 270, mapp. 268, mapp. 524 e mapp. 525.

PALAZZINA RESIDENZIALE IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA E TERRENI CONFINANTI

Trattasi di palazzina residenziale da cielo a terra, con annessa area

di pertinenza, e terreni confinanti anch'essi pertinenziali allo stesso fabbricato, il tutto sito in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe n. 37, e così identificato catastalmente (vedasi allegati nn. 2-3-4-5-6-7):

Catasto Fabbricati

- **Foglio 32 mappale 208 sub. 1**, Via S. Giuseppe, piano T- S1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, Rendita € 355,06;
- **Foglio 32 mappale 208 sub. 4 (ex sub. 2)**, Via S. Giuseppe snc, piano S1-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, Rendita € 355,06;
- **Foglio 32 mappale 208 sub. 3**, Via S. Giuseppe snc, piano 2, Cat. C/2, cl. 5, mq. 88, Rendita € 68,17;

L'intero fabbricato, e la relativa area di pertinenza, insistono sul terreno così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegato nn. 2-7):

- Foglio 32 mappale 208, ente urbano, are 02.44.

Catasto Terreni

- **Foglio 32 mappale 951**, prato irrig., cl. 2, are 00.46, R.D. € 0,21, R.A. € 0,19;
- **Foglio 32 mappale 953**, prato irrig., cl. 2, are 01.77, R.D. € 0,80, R.A. € 0,73;
- **Foglio 32 mappale 955**, prato irrig., cl. 2, are 01.94, R.D. € 0,88, R.A. € 0,80.

Coerenze dei mappali 208-951-953-955 di Foglio 32, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 743, mapp. 744, mapp. 752, mapp. 791, mapp. 954, mapp. 950, mapp. 952 e mapp. 618.

**FABBRICATO INTERRATO DESTINATO AD AUTORIMESSE SITO IN
COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSA AREA DI
PERTINENZA, OLTRE AD AREA SOPRASTANTE LA SOLETTA DI
COPERTURA**

Trattasi di fabbricato interrato destinato ad autorimesse, con annessa area di pertinenza, oltre ad area soprastante la soletta di copertura, il tutto sito in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe, e così identificato al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 3-4-5-6):

- **Foglio 32 mappale 981 sub. 1**, Via S. Giuseppe, piano T, area urbana, mq. 564 (area soprastante la soletta di copertura);
- **Foglio 32 mappale 981 sub. 3**, Via S. Giuseppe snc, piano S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 167, Rendita € 310,49;
- **Foglio 32 mappale 981 sub. 4**, Via S. Giuseppe snc, piano S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 196, Rendita € 364,41;
- **Foglio 32 mappale 981 sub. 5 e mappale 983 sub. 1 (graffati)**, Via S. Giuseppe snc, piano S1, Cat. C/6, cl. 5, mq. 192, Rendita € 356,97;

L'intero fabbricato (mapp. 981 di Fg. 32), e la relativa area di pertinenza, insistono sul terreno così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegati nn. 2-7):

- Foglio 32 mappale 981, ente urbano, are 11.34.

Parte del fabbricato (Fg. 32 mapp. 983 sub. 1) sconfinava sotto la superficie del mappale 1003 di Foglio 32.

Coerenze: a nord mapp. 1003 (con mapp. 981 in superficie e con

mapp. 983 in interrato), a est mapp. 618, a sud roggia e a ovest mapp. 471.

TERRENI EDIFICABILI SITI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE

Trattasi di terreni edificabili siti in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe n. 41, e così identificati al **Catasto Terreni** (vedasi allegati nn. 2-3-7):

- **Foglio 32 mappale 236** , prato irrig., cl. 2, are 12.40, R.D. € 5,64, R.A. € 5,12;

Coerenze del mappale 236 di Foglio 32, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): roggia, mapp. 237, mapp. 241 (linea ferroviaria), mapp. 912 e mapp. 913;

- **Foglio 32 mappale 471**, prato irrig., cl. 2, are 07.10, R.D. € 3,23, R.A. € 2,93;

Coerenze del mappale 471 di Foglio 32, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 990, mapp. 1005, mapp. 981, roggia, mapp. 823 e mapp. 822;

- **Foglio 32 mappale 643**, prato irrig., cl. 2, are 00.02, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

- **Foglio 32 mappale 791**, prato irrig., cl. 2, are 05.46, R.D. € 2,48, R.A. € 2,26;

- **Foglio 32 mappale 792**, prato irrig., cl. 2, are 00.01, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

- **Foglio 32 mappale 950**, prato irrig., cl. 2, are 07.34, R.D. € 3,34, R.A. € 3,03;

- **Foglio 32 mappale 952**, prato irrig., cl. 2, are 05.35, R.D. € 2,43, R.A. € 2,21;
- **Foglio 32 mappale 954**, prato irrig., cl. 2, are 04.12, R.D. € 1,87, R.A. € 1,70;

Coerenze dei mappali 643-791-792-950-952-954 di Foglio 32, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 953, mapp. 951, mapp. 955, mapp. 752, strada, mapp. 745, mapp. 211, mapp. 365, mapp. 725, mapp. 724, mapp. 212, roggia e mapp. 618.

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE**

Trattasi di appartamento al piano primo e box al piano primo interrato, inseriti nel complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Engadina" sito in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe; tali unità immobiliari sono così identificate al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 3-4-5-6):

- **Foglio 32 mappale 1003 sub. 20**, Via S. Giuseppe snc, piano 1, Cat. A/2, cl. 3, vani 6, Rendita € 464,81;
- **Foglio 32 mappale 1003 sub. 32**, Via S. Giuseppe snc, piano S1, Cat. C/6, cl. 7, mq. 29, Rendita € 73,39.

Alle unità immobiliari sopra elencate competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'intero fabbricato, e la relativa area di pertinenza, insistono sul

terreno così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegati nn. 2-7):

- Foglio 32 mappale 1003, ente urbano, are 12.55.

Coerenze del mappale 1003 di Foglio 32, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 990, mapp. 1004, mapp. 618, mapp. 981, mapp. 1005 e ancora mapp. 990 (si precisa che il confine a sud è con il mapp. 981 in superficie e con il mapp. 983 in interrato).

**APPARTAMENTO AL "RUSTICO" E BOX AUTO CON CANTINA
SITI IN COMUNE DI SONDALO, VIA UGO FOSCOLO**

Trattasi di un appartamento allo stato "rustico" ai piani primo e secondo/sottotetto e di un box con annessa cantina al piano primo interrato, inseriti nel complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Via Ugo Foscolo" sito in **Comune di Sondalo**, Via Ugo Foscolo nn. 18/22/24; tali unità immobiliari sono così identificate al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 3-4-5-6):

- **Foglio 50 mappale 1122 sub. 10**, Via Ugo Foscolo, piano S1, Cat. C/6, cl. 2, mq. 21, Rendita € 65,07;
- **Foglio 50 mappale 1140 sub. 19 (ex sub. 9)**, Via Ugo Foscolo snc, piano 1-2, Cat. F/3 – in corso di costruzione.

Alle unità immobiliari sopra elencate competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

I fabbricati dove sono inserite le unità immobiliari sopra elencate, e

le relative aree di pertinenza, insistono sui terreni così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegati nn. 2-7):

- Foglio 50 mappale 1140, ente urbano, are 06.50;
- Foglio 50 mappale 1122, ente urbano, are 05.83.

Coerenze dei mappali 1140-1122 di Foglio 50, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 1153, strada, mapp. 1124, mapp. 1059, mapp. 1125, mapp. 1131, mapp. 1133, mapp. 1134, mapp. 1141, ancora mapp. 1131 e mapp. 1151.

STALLA SITA IN COMUNE DI TRAONA, VIA PRATI GRASSI, CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA

Trattasi di fabbricato da cielo a terra destinato a stalla, con annessa area di pertinenza, sito in **Comune di Traona**, Via Prati Grassi, e così identificat al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 3-4-5-6):

- **Foglio 9 mappale 484**, Via Prati Grassi, piano 1-2, Cat. D/10, Rendita € 1.836,00.

L'intero fabbricato, e la relativa area di pertinenza, insistono sul terreno così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegati nn. 2-7):

- Foglio 9 mappale 484, ente urbano, are 23.00.

Coerenze del mappale 484 di Foglio 9, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 384, mapp. 383, mapp. 382, mapp. 381, mapp. 385, mapp. 386, mapp. 387, mapp. 473 e limite del Foglio 9.

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI
CORTENO GOLGI, VIA VALERIANA**

Trattasi di un appartamento al piano secondo/sottotetto e di un box auto al piano primo interrato (pertinenziale all'appartamento), inseriti nel complesso residenziale condominiale denominato "Residenza Borgo Alpino (Lotto 1)" sito in **Comune di Corteno Golgi**, Via Valeriana; tali unità immobiliari sono così identificate al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 3-4-5-6):

Catasto Fabbricati

- **Sez. NCT Foglio 49 mappale 218 sub. 137**, Via Valeriana, piano 2, Cat. A/2, vani 2,5, Rendita € 200,13;
- **Sez. NCT Foglio 49 mappale 218 sub. 101**, Via Valeriana, piano S1, Cat. C/6, mq. 19, Rendita € 70,65.

Alle unità immobiliari sopra elencate competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il complesso dove sono inserite le unità immobiliari sopra elencate, e le relative aree di pertinenza, insistono sui terreni così distinto al Catasto Terreni (vedasi allegati nn. 2-7):

- Foglio 49 mappale 218, ente urbano, are 35.29.

Coerenze de mappale 218 di Foglio 49, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 273, mapp. 187, mapp. 190, ancora mapp. 187, mapp. 192, mapp. 239 e mapp. 274.

Tutti gli immobili sopra elencati e descritti (fabbricati e terreni), siti nei comuni di Tirano, Sondalo, Traona e Corteno Golgi **risultano così intestati negli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni):**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], diritti e oneri reali: **Proprietà per 1/1.**

4 – PASSAGGI DI PROPRIETA’ E VARIAZIONI CATASTALI

CAPANNONE PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA - FG. 55 MAPP. 542 SUBB. 1 E 2 –

Con convenzione del 24.10.2007 a rogito del Segretario del Comune di Tirano, Sig.ra Moschetti Luciana Antonietta, repertorio n. 4937, trascritta a Sondrio il 14.11.2007 ai nn. 14354-14355/11081-11082 (vedasi note di trascrizione negli allegati nn. 13-15), la società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED] ha acquistato dal Comune di Tirano la proprietà dei seguenti terreni non agricoli, siti in Comune di Tirano, della superficie effettiva di mq. 6.156, corrispondenti al Lotto n. 20 ed a parte del Lotto n. 21, distinti al Catasto Terreni al Fg. 55 mapp. 269, 297, 300, 330, 332, 365, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 390, 392, 394, 396, 397, 399 e 401.

**PALAZZINA RESIDENZIALE IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA
– FG. 32 MAPP. 208 SUBB. 1-4-3 e FG. 32 MAPP. 951-953-955 –**

Con atto di compravendita del 01.08.2008 a rogito Notaio Dott. Giulio Vitali di Morbegno, repertori nn. 54046/12154, registrato a Morbegno il 05.08.2008 al n. 3061 serie 1T e trascritto a Sondrio il 06.08.2008 ai nn. 9659/7699 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 13), la società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ha acquistato, dalle signore Pini Anouchka nata a Vevey (Svizzera) il 29.05.1968 e Pini Celine nata a Vevey (Svizzera) il 31.07.1969, gli immobili siti in Comune di Tirano e così distinti catastalmente:

Catasto Fabbricati

- Fg. 32 mapp. 208 sub. 1;
- Fg. 32 mapp. 208 sub. 2;

Catasto Terreni

- Fg. 32 mapp. 951 (ex 209/b);
- Fg. 32 mapp. 953 (ex 742/b-207);
- Fg. 32 mapp. 955 (ex 751/b-317).

L'unità immobiliare Fg. 32 mapp. 208 sub. 2 è stata oggetto in data 05.04.2017 della denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" (n. 3812.1/2017) protocollo n. SO0017739 e successivamente in data 06.06.2017 della denuncia

di variazione per "migliore identificazione planimetrica" (n. 5479.1/2017) protocollo n. SO0028063; quest'ultima variazione ha comportato la modifica del subalterno (da sub. 2 a sub. 4).

In data 05.04.2017 è stata inoltre presentata dichiarazione di fabbricato urbano per "unità afferenti edificate in sopraelevazione" (n. 416.1/2017) protocollo n. SO0017740 relativa all'accatastamento del sottotetto al piano secondo che non era mai stato dichiarato; la nuova unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati con il Fg. 32 mapp. 208 sub. 3.

Il fabbricato mappale 208 nonché gli originari terreni mappali 209, 207 e 317, dai quali sono derivati i terreni mappali 951, 953 e 955 in forza di tipo di frazionamento n. 2289/2003 (che in originale trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 2 settembre 2003 n. 42667/7843 di mio repertorio, registrato a Morbegno il 12 settembre 2003 ai n.ri 11485/9200 di formalità), sono pervenuti alle venditrici in virtù di successione legittima in morte del Sig. Pini Martino, nato a Grosio il 28 ottobre 1937, domiciliato in vita in Svizzera ed ivi deceduto il 24 ottobre 1993, dichiarazione di successione registrata a Roma il 4 giugno 1994 al n. 33/15370.

Al medesimo Sig. Pini Martino la proprietà era pervenuta per il combinarsi degli atti di compravendita:

- in data 25 marzo 1959 n. 12498/6436 di repertorio Dott. Battista Schiantarelli, Notaio del distretto notarile di Sondrio, registrato a Tirano l'11 aprile 1959 al n. 887/166 e trascritto a Sondrio il 23 aprile 1959 ai n.ri 2667/2468 di formalità;
- in data 24 marzo 1961 n. 16285/8463 di repertorio medesimo Notaio Battista Schiantarelli, registrato a Tirano il 12 aprile 1961 al n. 1041/169 e trascritto a Sondrio il 24 aprile 1961 ai n.ri 2521/2294 di formalità;
- in data 25 ottobre 1961 n. 17382/8941 di repertorio medesimo Notaio Battista Schiantarelli, registrato a Tirano il 14 novembre 1961 al n. 379/170 e trascritto a Sondrio il 25 novembre 1961 ai n.ri 6566/5935 di formalità.

**FABBRICATO INTERRATO DESTINATO AD AUTORIMESSE SITO IN
COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSA AREA
DI PERTINENZA, OLTRE AD AREA SOPRASTANTE
LA SOLETTA DI COPERTURA
- FG 32 MAPP 981 SUBB. 1-3-4-5 E FG. 32 MAPP. 383 SUB. 1 -**

Con atto di "compravendita con accollo di mutuo e costituzioni di servitù" del 22.01.2008 a rogito Notaio Dott. Giulio Vitali di Morbegno, repertori nn. 53316/11681, registrato a Morbegno il 23.01.2008 al n. 332 serie 1T e trascritto a Sondrio il 24.01.2008 ai nn. 820-821/682-683 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e note di trascrizione negli allegati nn. 13-15), la società " [REDACTED] "

con sede in [REDACTED] ha acquistato, dalle società "POLONI ITALY S.R.L." con sede in Tirano, gli immobili siti in Comune di Tirano e così distinti al Catasto Fabbricati:

- Fg. 32 mapp. 981 sub. 1;
- Fg. 32 mapp. 981 sub. 2 e mapp. 983 (graffati).

Unitamente agli immobili compravenduti sono trasferiti alla società acquirente "[REDACTED]" (in relazione al progetto di intervento di cui all'atto di convenzione sottoscritto il 14.06.2007, tra il Comune di Tirano e la società "POLONI ITALY S.R.L.", repertorio n. 4909 del Segretario Comunale, registrato a Tirano il 21.06.2007 al n. 332 serie 1, per l'attuazione di un piano integrato di intervento - P.I.I.) diritti volumetrici per metri cubi 1.153,21.

La società "POLONI ITALY S.R.L." in forza di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Sondrio in data 31.05.2000 n. 337 di repertorio, trascritta a Sondrio il 14.06.2000 ai n.ri 6644/5509 di formalità, è divenuta proprietaria, tra maggior consistenza, dell'originaria area in Comune di Tirano (dalla quale hanno avuto origine gli immobili distinti al Fg. 32 mapp. 981 sub. 1 e Fg. 32 mapp. 981 sub. 2 e mapp. 983), con insistenti fabbricati artigianali, così distinta al Catasto Fabbricati:

- Fg. 32 mapp. 204;
- Fg. 32 mapp. 203.

TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE**- FG. 32 MAPP. 236 -**

Con atto di compravendita del 26.02.2003 a rogito Notaio Dott. Giulio Vitali di Morbegno, repertori nn. 41133/7516, registrato a Morbegno il 13.03.2003 al n. 607 serie 1T e trascritto a Sondrio il 14.03.2003 ai nn. 3554/2859 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 13), la società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ha acquistato, dai signori Merizzi Riccardo nato a Tirano il 25.09.1945, Merizzi Giancarlo nato a Tirano il 14.03.1948 e Merizzi Tullio nato a Tirano il 28.08.1941, il terreno in zona C2 (residenziale di espansione), sito in Comune di Tirano e distinto al Catasto Terreni al Fg. 32 mapp. 236.

Il terreno mappale 236 di Fg. 32 è pervenuto ai signori Merizzi Riccardo, Merizzi Giancarlo e Merizzi Tullio, in virtù di successione legittima in morte del padre signor Merizzi Aldo nato a Tirano il 03.10.1908 e deceduto il 30.10.1980 (per quanto in oggetto seconda dichiarazione di successione in rettifica registrata a Tirano il 27.05.1982 al n. 50/39, certificato di denunciata successione trascritto a Sondrio il 17.09.1982 ai n.ri 7689/6607 di formalità) devolutasi anche in forza della rinuncia all'eredità resa dal coniuge superstite signora Cairoli Enrichetta nata a Tirano il 11.05.1910, con dichiarazione di cui all'atto del 02.11.1981 n. 7629 di repertorio Dott. Giandomenico Schiantarelli di Tirano, registrato. 1043/13

(accettazione tacita di eredità trascritta il 01.09.1984 ai n.ri 7647/6522 di formalità).

**TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 471 -**

Con atto di "modifica tracciato servitù e compravendita" del 02.12.2006 a rogito Notaio Dott. Giulio Vitali di Morbegno, repertori nn. 51717/10590, registrato a Morbegno il 21.12.2006 al n. 3861 serie 1T e trascritto a Sondrio il 22.12.2006 ai nn. 17406-17407/13597-13598 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nn. 17407/13598 nell'allegato n. 13), la società "██████████" con sede in ██████ ha acquistato, dalla signora Stoppani Dina Pierina nata a Tirano il 12.08.1933, il terreno in zona C2 (residenziale di espansione), sito in Comune di Tirano e distinto al Catasto Terreni al Fg. 32 mapp. 471.

Il terreno mappale 471 di Fg. 32 è stato assegnato in proprietà esclusiva, alla signora Stoppani Dina Pierina, con atto di divisione del 12.09.1979 n. 1768/508 di repertorio Dott. Giandomenico Schiantarelli, Notaio in Tirano, registrato a Tirano il 02.10.1979 al n. 1337/12 e trascritto a Sondrio il 10.10.1979 ai n.ri 7678/6633 di formalità.

TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE

- FG. 32 MAPP. 950-952-954 -

Con atto di compravendita del 02.09.2003 a rogito Notaio Dott. Giulio Vitali di Morbegno, repertori nn. 42667/7843, registrato a Morbegno e trascritto a Sondrio il 13.09.2003 ai nn. 11485/9200 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 13), la società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] ha acquistato, dalle signore Pini Anouchka nata a Vevey (Svizzera) il 29.05.1968 e Pini Celine nata a Vevey (Svizzera) il 31.07.1969, i terreni formanti unico corpo, in zona C2 (residenziale di espansione), siti in Comune di Tirano e così distinti al Catasto Terreni:

- Fg. 32 mapp. 950 (ex 209/a);
- Fg. 32 mapp. 952 (ex 742/a);
- Fg. 32 mapp. 954 (ex 751/a).

Gli originari terreni mappali 742, 209 e 751 sono pervenuti alle signore Pini Anouchka e Pini Celine in virtù di successione legittima in morte del padre signor Pini Martino nato a Grosio il 28 ottobre 1937, domiciliato in vita in Svizzera ed ivi deceduto il 24 ottobre 1993, dichiarazione di successione registrata a Roma il 4 giugno 1994 al n. 33/15370.

TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE

- FG. 32 MAPP. 643-791-792 -

A seguito di successione testamentaria in morte del Sig. Saligari Luigi

nato a Grosotto (SO) il 04.05.1932 e deceduto a Sondalo (SO) in data 11.05.2011, i terreni siti in Comune di Tirano e distinti al Catasto Terreni al Foglio 32 mappali 643, 791 e 792 sono passati in proprietà alla società "██████████" con sede in ██████.

Il testamento olografo del Sig. Saligari Luigi è stato sottoscritto dallo stesso in data 10.01.2010 e pubblicato con atto di "Pubblicazione e deposito del testamento olografo del Sig. Saligari Luigi con contestuale adesione ed acquiescenza alle disposizioni testamentarie" del Notaio Dott.ssa Cecilia Corradini di Tirano in data 30.09.2011 repertori nn. 1494/889, registrato a Tirano il 12.10.2011 (vedasi Nota di Trascrizione del 26.10.2011 nn. 11543/9037 relativa a "acquisto di legato" a favore di ██████████ – Allegato n. 13).

La Dichiarazione di successione del Sig. Saligari Luigi è stata registrata a Tirano il 27.04.2012 al n. 179 Vol. 9990 e trascritta a Sondrio il 22.05.2012 ai nn. 5881/4802 (vedasi Nota di Trascrizione – Allegato n. 13).

Si precisa che gli immobili a favore di "██████████" riportati nella pubblicazione del testamento sono quelli siti in Comune di Tirano e distinti al catasto con il Foglio 32 mappali 791-792-725, mentre nella successiva Dichiarazione di successione sono stati inseriti, a favore di "██████████" gli immobili siti in Comune di Tirano e distinti al catasto con il Foglio 643-791-792.

Al ventennio antecedente alla Sentenza di Fallimento della società "██████████" l'originario mappale 210 di Foglio 32, della superficie

di are 06.20, era già di proprietà del Sig. Saligari Luigi.

Con frazionamento n. 1629.4/1993 del 24.03.1993 il mappale 210 di Foglio 32 è stato soppresso e frazionato nei seguenti mappali:

- mappale 642, di are 06.18;
- **mappale 643, di are 00.02.**

Con frazionamento n. 301.2/1995 del 24.01.1995 il mappale 642 di Foglio 32 è stato soppresso e frazionato nei seguenti mappali:

- mappale 723, di are 05.47;
- mappale 724, di are 00.71.

Con frazionamento n. 894.41/1995 del 08.03.1995 il mappale 723 di Foglio 32 è stato soppresso e frazionato nei seguenti mappali:

- **mappale 791, di are 05.46;**
- **mappale 792, di are 00.01.**

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 1003 SUBB. 20 E 32 -**

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 05.08.2011 dal Notaio Dott. Francesco Surace di Sondrio, repertori nn. 201825/26056, registrato a Sondrio il 11.08.2011 al n. 2795 serie 1T e trascritto a Sondrio il 12.08.2011 ai nn. 9305/7235 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 13), la società "██████████" con sede in ██████ ha acquistato, dalla società "IMMOBILIARE SAN GIUSEPPE S.R.L." con sede in Gallarate

(VA), gli immobili siti in Comune di Tirano e così distinti al catasto fabbricati:

- Fg. 32 mapp. 1003 sub. 20;

- Fg. 32 mapp. 1003 sub. 32.

Con atto di compravendita a rogito del Dott. Francesco Surace Notaio in Sondrio, in data 24 aprile 2008, rep. n. 190377/2019, registrato a Sondrio in data 28 aprile 2008 al n. 1780 serie 1T e trascritto ivi in data 29 aprile 2008 al n. 4279 R.P. la società "IMMOBILIARE SA GIUSEPPE S.R.L." ha acquistato, in Comune di Tirano:

- area, sulla quale insisteva fabbricato in corso di demolizione in base alla denuncia di inizio attività presentata al Comune di Tirano in data 13 agosto 2007 prot. n. 17082 censita in Catasto Fabbricati con il Fg. 32 mapp. 204 sub. 4;

- area urbana adiacente censita in Catasto Fabbricati con il Fg. 32 mapp. 982 di mq. 1162 (con esclusione della porzione del fabbricato interrato distinto con il Fg. 32 mapp. 983, insistente sotto parte della stessa);

- terreno attiguo censito in Catasto Terreni con il Fg. 32 mapp. 203, prato irriguo 2, di are 9.00.

La società "IMMOBILIARE SAN GIUSEPPE S.R.L., su porzione dei predetti mappali, ha costruito un nuovo complesso residenziale e in forza di Tipo Mappale protocollo n. 2010/SO0155450 approvato dall'Agenzia del Territorio di Sondrio – Catasto Terreni in data 4

ottobre 2010, il mappale Fg. 32 mapp. 204 è stato soppresso ed è stato creato il nuovo mappale Fg. 32 n. 989 ed in forza di tipo Frazionamento e mappale protocollo n. 2010/SO0175478 approvato dall'Agenzia del Territorio di Sondrio - Catasto Terreni in data 8 novembre 2010, i mappali Fg. 32 nn. 203, 982 e 989 sono stati frazionati ed i nuovi mappali derivati (con l'esclusione dei nn. 990 e 992 ex 203/a/c), hanno originato i nuovi mappali:

- n. 1003 (mappale attribuito al complesso residenziale);
- n. 1004 (mappale che, unitamente al n. 990, sarà ceduto al Comune di Tirano come aree standard, in esecuzione all'obbligo di cui a convenzione urbanistica);
- n. 1005 (mappale che, unitamente al n. 992, rimane di proprietà della società venditrice ed escluso dal condominio).

Le unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale sono state denunciate all'Agenzia del Territorio di Sondrio - Catasto Fabbricati in data 23 novembre 2010, prot. n. SO0190626 e risultano individuate con il Fg. 32 mapp. 1003 subalterni da 1 a 48.

**APPARTAMENTO AL "RUSTICO" E BOX AUTO CON CANTINA
SITI IN COMUNE DI SONDALO, VIA UGO FOSCOLO
- FG. 50 MAPP. 1140 SUB. 19 E MAPP. 1122 SUB. 10 -**

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 26.03.2013 dal Notaio Dott. Francesco Surace di Sondrio, repertori nn. 206555/28514, registrato a Sondrio il 27.03.2013 al n. 1464 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28.03.2013 ai nn. 3606/2909 (vedasi copia

dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 13), la società "██████████" con sede in ██████ ha acquistato, dalla società "EMME.CASE S.R.L." con sede in Tirano, gli immobili siti in Comune di Sondalo e così distinti al catasto fabbricati:

- Fg. 50 mapp. 1140 sub. 9;
- Fg. 50 mapp. 1122 sub. 10.

In data 10.04.2017 l'unità immobiliare Fg. 50 mapp. 1140 sub. 9 è stata oggetto di denuncia di variazione catastale per "rettifica Docfa n. 321/2015" con la quale si è provveduto a variare la categoria della stessa, da "A/2" a " F/3 – in corso di costruzione"; tale variazione ha comportato la modifica del subalterno (da sub. 9 a sub. 19).

I terreni sui quali è stato realizzato il complesso residenziale nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima (Fg. 50 mapp. 260-257-379), sono stati acquistati dalla società "EMME.CASE S.R.L. con i seguenti atti a rogito del Dott. Giandomenico Schiantarelli, Notaio in Tirano:

- in data 29 ottobre 2009, rep. n. 105573/35492, registrato a Tirano il 31 ottobre 2009 al n. 431 serie 1T e trascritto a Sondrio il 2 novembre 2009 ai nn. 12580/9923;
- in data 23 novembre 2010, rep. n. 107649/36954, registrato a Tirano il 29 novembre 2010 al n. 1907 serie 1T e trascritto a Sondrio il

3 dicembre 2010 ai nn. 13646/10515;
- in data 20 dicembre 2010, rep. n. 107786/37062, registrato a Tirano il
21 dicembre 2010 al n. 2049 serie 1T e trascritto a Sondrio il
22 dicembre 2010 ai nn. 14441/11143.

**STALLA SITA IN COMUNE DI TRAONA, VIA PRATI GRASSI, CON
ANNESSA AREA DI PERTINENZA
- FG. 9 MAPP. 484 -**

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 23.05.2012 dal Notaio Dott. Francesco Surace di Sondrio, repertori nn. 203984/27143, registrato a Sondrio il 28.05.2012 al n. 1491 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28.05.2012 ai nn. 6132/5019 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 13), la società "██████████" con sede in ██████ ha acquistato, dal signor Pareti Luca nato a Morbegno il 16.04.1977, il fabbricato, con annessa area di pertinenza, sito in Comune di Traona e così distinto al catasto fabbricati al Fg. 9 mapp. 484.

Gli originari terreni (Fg. 9 mapp. 390-391-468-469-471-472), su parte dei quali è stato costruito il fabbricato oggetto del presente atto, sono pervenuti alla parte venditrice in forza di:

- atto di compravendita a rogito del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio, in data 8 marzo 2000, rep. n. 32479/8747, registrato a Morbegno il 21 marzo 2000 al n. 393 serie 1V;

- atto di compravendita a rogito del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio, in data 23 maggio 2000, rep. n. 34054/9058, registrato a Morbegno il 6 giugno 2000 al n. 804 serie 1V;
- atto di compravendita a rogito del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio, in data 16 febbraio 2002, rep. n. 46033, registrato a Morbegno il 27 febbraio 2002 al n. 325 serie 1V.

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI
CORTENO GOLGI, VIA VALERIANA
- SEZ. NCT FG. 49 MAPP. 218 SUBB. 137 E 101 -**

Con atto di compravendita del 21.11.2012 a rogito Notaio Dott. Giandomenico Schiantarelli di Tirano, repertori nn. 110936/39392, registrato a Tirano il 27.11.2012 al n. 1745 serie 1T e trascritto a Sondrio il 28.11.2012 ai nn. 7112/5610 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 e nota di trascrizione nell'allegato n. 14), la società "██████████" con sede in ████████ ha acquistato, dalla società "ABETE ROSATO S.R.L." con sede in Milano, gli immobili siti in Comune di Tirano e così distinti al Catasto Fabbricati:

- Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 subb. 137;
- Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 subb. 101;

La società "ABETE ROSATO S.R.L." in forza dell'atto a rogito Notaio Maddalena Ferrari di Teglio del 20 dicembre 2007 n. 747/527 di repertorio, registrato a Tirano il 27 dicembre 2007 al n.

1907 serie 1T, trascritto a Breno il 4 gennaio 2008 ai nn. 34/28 e degli atti a rogito Dott. Giuseppe Grasso del 20 maggio 2008 n. 102787/33519 di repertorio, registrato a Tirano il 23 maggio 2008 al n. 692 serie 1T, trascritto a Breno il 28 maggio 2008 ai nn. 3952/3007 e numero 102788/33520 di repertorio, registrato a Tirano il 23 maggio 2008 al n. 693 serie 1T, trascritto a Breno il 28 maggio 2008 ai nn. 3953/3008, è divenuta proprietaria, tra l'altro, in Comune di Corteno Golgi, Località "Camizzoni", Via Valeriana, dell'appezzamento di terreno distinto, in parte giusta del tipo di frazionamento

n. 213204 approvato dall'Agenzia del Territorio di Brescia in data 20 maggio 2008, con il quale il mappale 54 di Foglio 49 è stato frazionato originando i mappali 180 e 181, il mappale 57 di Foglio 49 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188 e 189, il mappale 82 di Fg. 49 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 190, 191, 192 e 193, il mappale 99 di Foglio 49 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 194, 195 e 196, il mappale 111 di Fg. 49 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 197, 198, 199 e 200 ed il mappale 113 di Fg. 49 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 201, 202, 203 e 204, nel locale Catasto Terreni coi mappali di Foglio 49 n. 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203 e 204.

Il complesso immobiliare è ora distinto anche alla luce della denuncia di cambiamento n. 431712 presentata all'Agenzia del

Territorio di Brescia in data 30 dicembre 2010 con la quale il mappale 186 (ex 57/e) di Fg. 49 è stato soppresso e frazionato originando i mappali 217 e 218 e di poi i mappali 189 (ex 57/h) e 191(ex 82/b) sono stati soppressi ed accorpati al mappale 218, giusta la scheda di denuncia presentata alla stessa Agenzia del Territorio in data 24.01.2011 e registrata al n. BS0020319 e la denuncia di variazione presentata alla stessa Agenzia del Territorio e registrata al n. BS0199236 nel locale Catasto Fabbricati col mappale di Sez. NCT Foglio 49 numero 218 subalterni da 1 a 158.

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

IMMOBILI IN COMUNE DI TIRANO

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Tirano**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 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. 8):

- **Foglio 55 mapp. 542: “Ambito artigianale-industriale 2” (Art. 60.3)** e oggetto di “**P.I.P. Sovracomunale**” approvato con **Delibera G.R.L. n. 42455 del 12.04.1999**, per tutta la sua superficie;
- **Foglio 32 mapp. 208-236-471-643-792-950-951-952-953-954-955**: “**Tessuto urbano di completamento centrale** ” (**Art. 57.1**) per tutta la loro superficie;

- **Foglio 32 mapp. 791**: “**Tessuto urbano di completamento centrale** ” (Art. 57.1) per 170,00 mq. e “**Aree con fattori di criticità (AC)**” per 376,00 mq.;
- **Foglio 32 mapp. 981-1003 (e mapp. 983 nel sottosuolo del mapp. 1003)**: “**Tessuto urbano di completamento centrale**” (Art. 57.1) e oggetto di “**Piano Integrato di Intervento (PII) – Attuato**”, per tutta la loro superficie.

Nell'allegato n. 8 sono riportati i seguenti documenti:

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tirano il 07.11.2016 n. 16773 di Protocollo, con relative “prescrizioni urbanistiche”;
- stralcio della tavola “PR1/B – Disciplina del tessuto urbano consolidato” del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- 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'ambito di criticità n. “AC-20” denominata “La Casa del Legno s.r.l.”.

IMMOBILI IN COMUNE DI SONDALO

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Sondalo**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 06.06.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione al B.U.R.L. Serie Avvisi e

Concorsi n. 43 del 23.10.2013, gli immobili oggetto della presente perizia sono così classificati (vedasi allegato n. 9):

- **Foglio 50 mapp. 1122-1140**: “**Tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti**”, per tutta la sua superficie.

In data 08.09.2016 è stata adottata la Variante al Vigente P.G.T. con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28, in attesa di pubblicazione sul B.U.R.L. (tale variante non riguarda comunque gli immobili oggetto della presente perizia).

Nell'allegato n. 9 sono riportati i seguenti documenti:

- estratto della tavola “Carta di classificazione del territorio” del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- estratto “Norme e disposizioni per l'attuazione del PGT”.

IMMOBILI IN COMUNE DI TRAONA

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Traona**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 30.11.2009 e divenuto efficace con la pubblicazione al B.U.R.L. n. 7 del 17.02.2010 e della successiva **Variante n. 1 al P.G.T.**, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 20.12.2013 e divenuta efficace con la pubblicazione al B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 26.03.2014, l'immobile oggetto della presente perizia è così classificato (vedasi allegato n. 10):

- **Foglio 9 mapp. 484**: “**Area agricola di Pianura - A.A.P.**” (art. 43), per tutta la sua superficie.

L'immobile è altresì soggetto ai seguenti vincoli:

- "Ambiti agricoli strategici art. 43 PTCP", per tutta la superficie;
- "Territorio contermini ai fiumi", per la maggior parte della superficie.

Nell'allegato n. 10 sono riportati i seguenti documenti:

- estratto della "Tavola C05 P.d.R. – Previsioni di piano – Sud";
- estratto della "Tavola C07 P.d.R. – Tavola dei Vincoli – Sud";
- estratto della "Tavola C01 P.d.r. – Norme Tecniche d'Attuazione (parte testuale)".

IMMOBILI IN COMUNE DI CORTENO GOLGI

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Corteno Golgi**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 26.07.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione al B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 19.02.2014, gli immobili oggetto della presente perizia sono così classificati (vedasi allegato n. 11):

- **Foglio 49 mapp. 218: "Zona PLV-rt – Tessuto Turistico-Residenziale consolidato a P.L. vigente" (art. 31)** e soggetto a **"Piani Attuativo (P.A.) Convenzionato – Vigente"**, per tutta la sua superficie.

Nell'allegato n. 11 sono riportati i seguenti documenti:

- estratto "P.d.R. - Tavola 2B3 – Uso del suolo per il territorio comunale";
- estratto "P.d.R. – Norme Tecniche di Attuazione".

**6 – LICEITA' ED UTILIZZABILITA' AI FINI URBANISTICI E
CONFORMITA' CATASTALE DEI FABBRICATI**

**CAPANNONE PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI TIRANO,
STRADA DI FORT, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA
- FG. 55 MAPP. 542 SUBB. 1 E 2 -**

Il capannone produttivo sito in Comune di Tirano e censito al catasto fabbricati con il **Foglio 55 mappale 542 subb. 1 e 2** è stato costruito in forza della Convenzione del 24.10.2007 a rogito del Segretario del Comune di Tirano, Sig.ra Moschetti Luciana Antonietta, repertorio n. 4937, trascritta a Sondrio il 14.11.2007 ai nn. 14354-14355/11081-11082 (vedasi note di trascrizione negli allegati nn. 13-15), con la quale la società "██████████" con sede in ██████ ha acquistato dal Comune di Tirano la proprietà dei seguenti terreni non agricoli, siti in Comune di Tirano, della superficie effettiva di mq. 6.156, corrispondenti al "Lotto n. 20" e al "Lotto n. 21/A" del "P.I.P. sovracomunale" ed a parte del "Lotto n. 21", distinti al Catasto Terreni al Fg. 55 mapp. 269, 297, 300, 330, 332, 365, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 390, 392, 394, 396, 397, 399 e 401.

Per la realizzazione del capannone sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 30/2007 del 08.04.2009 per realizzazione di nuovo insediamento produttivo (lavori iniziati il 22.04.2009);

- Permesso di costruire n. 30-1/2007 del 03.12.2012, per varianti al P.d.C. n. 30/2007 e messa in opera di struttura mobile tipo Kopron.

Si precisa che, rispetto a quanto autorizzato, non è più stata realizzata la palazzina uffici prevista a nord/est del capannone e in aderenza con lo stesso; inoltre ad oggi non risultano essere state presentate la “Dichiarazione di fine lavori” e la “Richiesta del Certificato di Agibilità”.

Essendo scaduti i titoli abilitativi sopra elencati, sarà necessario presentare nuova pratica edilizia per il completamento dell'iter autorizzativo e successivamente dovrà essere presentata la “Richiesta del Certificato di Agibilità”.

Le **planimetrie catastali** del fabbricato sito in **Comune di Tirano** e censito al Catasto Fabbricati con il **Foglio 55 mappale 542 subalterni 1 e 2 non sono conformi allo stato di fatto**, in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- le planimetrie in scala 1:500 non sono state disegnate con dimensioni corrette (il fabbricato, probabilmente per un errore di importazione della planimetria con scala non corretta, risulta rappresentato con dimensioni maggiori dello stato di fatto);
- nella planimetria del sub. 1 non sono rappresentati l'impianto "pesa" e due torrette relative all'impianto di gassificazione (impianto peraltro attualmente in disuso).

**PALAZZINA RESIDENZIALE IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 208 SUBB. 1-4-3 -**

Le opere per la realizzazione del fabbricato residenziale sito in **Comune di Tirano** e censito al catasto fabbricati con il **Foglio 32 mappale 208 subb. 1-4-3** sono iniziate in data anteriore al 01.09.1967 e precisamente in forza del Nulla Osta rilasciato dal Comune di Tirano pratica n. 45/60, anno 1960.

Il **Certificato di Agibilità** è stato rilasciato dal Comune di Tirano in data **31.12.1963, pratica n. 36/63**.

In sede di sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che **nell'appartamento al piano primo (sub. 4 ex sub. 2) sono state effettuate le seguenti opere in assenza di titolo abilitativo:**

- demolizione di porzione di tavolato interno a confine tra il corridoio e la camera nord-est e formazione di nuovi tavolati interni che hanno comportato un piccolo aumento della superficie del corridoio e conseguente piccola diminuzione della superficie della camera nord-est.

Le **planimetrie catastali** delle unità immobiliari site in **Comune di Tirano** e censite al Catasto Fabbricati con il **Foglio 32 mappale 208 subalterni 1, 4 (ex sub. 2) e 3 sono conformi allo stato di fatto.**

**FABBRICATO INTERRATO DESTINATO AD AUTORIMESSE SITO IN
COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSA AREA
DI PERTINENZA, OLTRE AD AREA SOPRASTANTE LA SOLETTA
DI COPERTURA
- FG 32 MAPP 981 SUBB. 1-3-4-5 E FG. 32 MAPP. 383 SUB. 1 –**

Il fabbricato interrato, destinato ad autorimesse, sito in **Comune di Tirano** e censito al catasto fabbricati con il **Foglio 32 mappale 981 subb. 1-3-4-5 e Foglio 32 mappale 983 sub. 1** è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Tirano:

- Autorizzazione Edilizia n. 154/1992 per realizzazione autorimessa e ristrutturazione tettoie;
- Concessione Edilizia n. 128/1995, per ampliamento vano interrato ad uso autorimessa;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 102/1997, per opere realizzate in difformità dall'autorizzazione edilizia n. 154/1992;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 103/1997, per opere realizzate in difformità dall'autorizzazione edilizia n. 154/1992.

In data **15.01.2008** è stata presentata **richiesta di agibilità** al Comune di Tirano, **prot. n. 1135**.

L'edificio è altresì oggetto di Convenzione per l'attuazione di un piano integrato di intervento (P.I.I.) sottoscritta in data 14.06.2007, tra il Comune di Tirano e la società "POLONI ITALY S.R.L.", al n. 4909 di rep. del Segretario Comunale, registrata a Tirano il 21.06.2007 al n. 332 Serie 1, per la realizzazione di un intervento edificatorio con destinazione ad uso residenziale per una volumetria complessiva di

metri cubi 5.150,00; sulla porzione attualmente di proprietà di [REDACTED] (mappali 981 e 983 di Fg. 32) non è ancora stata presentata la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione di una palazzina residenziale (diritti volumetrici pari a metri cubi 1.153,21), mentre sulla porzione a nord (mappale 1003 di Fg. 32) è già stata realizzata palazzina residenziale.

In data 21.10.2008 è stata presentata al Comune di Tirano la "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 52 comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12" per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa dell'intero piano interrato attualmente censito con il Fg. 32 mapp. 981 subb. 3-4-5 e mapp. 983 sub. 1.

Le **planimetrie catastali** delle unità immobiliari site in **Comune di Tirano** e censite al Catasto Fabbricati con il **Foglio 32 mappale 981 subalterni 3 e 4 e con il Foglio 32 mappale 981 subalterno 5 e mappale 983 subalterno 1 (graffati) sono conformi allo stato di fatto.**

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 1003 SUBB. 20 E 32 -**

Le unità immobiliari site in **Comune di Tirano** e censite al catasto fabbricati con il **Foglio 32 mappale 1003 subb. 20 e 32** sono state costruite in base ed in conformità ai seguenti titoli autorizzativi

rilasciati dal Comune di Tirano e relativi alla realizzazione dell'intero complesso residenziale:

- Permesso di Costruire n. 52 anno 2006 del 22.07.2008;
- Permesso di Costruire n. 52-1 anno 2006 del 12.02.2010.

Per i lavori di realizzazione di nuovi vani interrati e di variante in corso d'opera al sopracitato Permesso di Costruire n. 52/2006, sono state presentata al Comune di Tirano le seguenti Denunce di Inizio Attività:

- Denuncia di Inizio Attività del 29.09.2008, prot. n. 20094;
- Denuncia di Inizio Attività del 24.11.2010, prot. n. 208674.

i realizzati a norma dell'art. 22, comma 3 del citato T.U.

In data **01.12.2008** è stata presentata al Comune di Tirano la **domanda di rilascio del Certificato di agibilità, prot. n. 21209** e successivamente **lo stesso Comune in data 10.12.2010, ha richiesto ulteriore documentazione.**

Si precisa che la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Tirano in data 10.12.2010 non è stata ancora presentata; nell'atto di compravendita con il quale [REDACTED] ha acquistato gli immobili oggetto della presente perizia, la società venditrice (Immobiliare San Giuseppe S.r.l.) si è obbligata a conseguire, a tutta sua cura e spese e nel più breve tempo possibile, il Certificato di agibilità.

Le **planimetrie catastali** delle unità immobiliari site in **Comune di Tirano** e censite al Catasto Fabbricati con il **Foglio 32 mappale 1003**

subalterni 20 e 32 sono conformi allo stato di fatto.

**APPARTAMENTO AL "RUSTICO" E BOX AUTO CON CANTINA
SITI IN COMUNE DI SONDALO, VIA UGO FOSCOLO
- FG. 50 MAPP. 1140 SUB. 19 E MAPP. 1122 SUB. 10 -**

Il fabbricato condominiale denominato "Condominio Via Ugo Foscolo – Lotto A" sito in **Comune di Sondalo**, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia censita con il **Foglio 50 mappale 1122 sub. 10** (box con cantina), è stato costruito in base al Permesso di Costruire n. 13/09 rilasciato dal Comune di Sondalo in data 10.03.2009, pratica edilizia n. 10, prot. n. 2385 e che per lo stesso è stata inoltrata al Comune di Sondalo la Denuncia di Inizio Attività in data 24.09.2010, prot. n. 8676.

Relativamente al "**Lotto A**", di cui al fabbricato **mappale 1122 di Fig. 50** (compreso il **sub. 10** oggetto di perizia) è stata inoltrata al Comune di Sondalo la "**Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità**" in data **03.03.2014, prot. 2055**.

Il fabbricato condominiale denominato "Condominio Via Ugo Foscolo – Lotto C" sito in **Comune di Sondalo**, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia censita con il **Foglio 50 mappale 1140 sub. 19, ex sub. 9** (appartamento al rustico), è stato costruito in base alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Sondalo in data 10.02.2011, prot. n. 1352, al successivo

Permesso di Costruire n. 17/11, pratica edilizia n. 12, prot. n. 3702, rilasciato dal Comune di Sondalo in data 18.04.2011 e che per lo stesso è stata inoltrata al Comune di Sondalo la Denuncia di Inizio Attività in data 05.09.2012, prot. n. 8186.

In data 23.06.2014 il Comune di Sondalo ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 08/14, pratica edilizia n. 05, prot. n. 5705, per la trasformazione d'uso del sottotetto non residenziale in abitazione (compresa anche la porzione di sottotetto di cui al mapp. 1140 sub. 9 oggetto della presente perizia).

Relativamente al “**Lotto C**”, di cui al fabbricato **mappale 1140 di Fig. 50** (compreso il **sub. 19, ex sub. 9** oggetto di perizia) è stata inoltrata al Comune di Sondalo la “**Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità**” in data **26.07.2016, prot. 7333; tale richiesta di Agibilità, per quanto riguarda l'appartamento oggetto di stima (Fig. 50 mapp. 1140 sub. 19, ex sub. 9), non può essere ritenuta valida per i seguenti motivi:**

- l'appartamento oggetto di perizia non è ultimato e pertanto non poteva essere richiesto il Certificato di Agibilità;
- nella richiesta di Agibilità non viene menzionato il Permesso di Costruire n. 08/14 per la trasformazione d'uso del sottotetto non residenziale in abitazione;
- la richiesta di Agibilità è stata inoltrata in data 26.07.2016 dalla “EMME.CASE S.R.L.” che, per quanto riguarda l'appartamento oggetto di stima, non ne aveva titolo (l'appartamento in tale data era già di proprietà di “**[REDACTED]**” ed inoltre era già all'attivo

del relativo Fallimento).

Per l'appartamento oggetto di perizia **si dovrà pertanto ultimare i lavori, presentando nuova pratica edilizia per tale completamento** (in quanto le pratiche edilizie precedenti sono già state chiuse – per il Permesso di Costruire n. 08/14 è stata depositata comunicazione di ultimazione dei lavori in data 17.12.2014 prot. 11381), **e dovrà essere richiesto nuovo “Certificato di Agibilità”**.

La **planimetria catastale** del box con cantina sito in **Comune di Sondalo** e censita al Catasto Fabbricati con il **Foglio 50 mappale 1122 subalterno 10** è conforme allo stato di fatto.

L'**elaborato planimetrico del catasto fabbricati**, relativamente all'unità immobiliare residenziale sita in **Comune di Sondalo** e censita al Catasto Fabbricati con il **Foglio 50 mappale 1140 subalterno 19**, è conforme allo stato di fatto.

**STALLA SITA IN COMUNE DI TRAONA, VIA PRATI GRASSI, CON
ANNESSA AREA DI PERTINENZA
- FG. 9 MAPP. 484 -**

Il fabbricato, destinato a stalla, sito in **Comune di Traona** e censito al catasto fabbricati con il **Foglio 9 mappale 484** è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Traona:

- Concessione Edilizia n. 80/00 del 27.02.2001;
- Concessione Edilizia in variante n. 47/03 del 27.06.2003.

In data **16.09.2003** il Comune di Traona ha rilasciato il **Certificato di Agibilità, prot. 3191** (i lavori sono iniziati il 24.12.2001 e sono stati ultimati il giorno 08.08.2003).

In data 30.04.2003 è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività, prot. 1548, per la posa di deposito di G.P.L. in serbatoio interrato (per la quale non è mai stata presentata la dichiarazione di fine lavori e collaudo finale).

In data 06.08.2013 è stato rilasciato dal Comune di Traona il Permesso di Costruire n. 48/2013, prot. 2943, per la realizzazione di recinzione. In data 31.08.2013, prot. 3139, è stata presentata al Comune di Traona la Segnalazione di inizio lavori. Non è mai stata presentata la dichiarazione di fine lavori.

In data 12.01.2016 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 48/2015, prot. in partenza n. 118 del 13.01.2016, per la realizzazione di tettoie e locale accessorio sul lato sud della stalla.

In data 17.02.2016 è stato volturato il Permesso di Costruire n. 48/2015, e relativa Autorizzazione Ambientale n. 20/2015, a favore del Sig. De Gianni Roberto titolare dell' Azienda Agricola De Gianni Gildo.

Non è ancora stata presentata la Dichiarazione di fine lavori relativa al Permesso di Costruire n. 48/2015 (Permesso ancora in corso di validità).

La **planimetria catastale** dell'immobile a destinazione agricola sito in **Comune di Traona** e censito al Catasto Fabbricati con il **Foglio 9 mappale 484** è conforme allo stato di fatto (nella planimetria catastale non sono correttamente indicate quelle opere realizzate dall'azienda agricola conduttrice e che non sono ancora state ultimate, ma per le quali non è ancora stata chiusa la pratica edilizia in quanto ancora nei termini).

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI
CORTENO GOLGI, VIA VALERIANA
- SEZ. NCT FG. 49 MAPP. 218 SUBB. 137 E 101 -**

Gli originari appezzamenti di terreno, sui quali attualmente è stato realizzato il complesso residenziale sito in **Comune di Corteno Golgi**, dove sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizia (**Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 subb. 137 e 101**), sono stati oggetto del Piano di Lottizzazione residenziale "Abete Via Valeriana" di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Corteno Golgi con l'atto a rogito Dott. Giuseppe Grasso del 27.05.2008 n. 102835/33555 di rep., registrato a Tirano il 03.06.2008 al n. 739 Serie 1T, trascritto a Breno il 06.06.2008 ai nn. 4219/3208 e 4220/3209. Il complesso residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato costruito in forza del Permesso di Costruire Convenzionato n. 1548 rilasciato dal Comune di Corteno

Golgi in data 14.07.2008, pratica edilizia n. 3174 e che è stata altresì inoltrata allo stesso Comune la Denuncia di Inizio Attività in Variante in data 31.12.2010, prot. n. 7224.

Si precisa che i piani secondo/sottotetto di tutti i corpi di fabbrica che compongono il complesso (compreso il sottotetto dove è ubicata l'unità immobiliare censita al subalterno 137, oggetto della presente perizia), sono stati realizzati in forza della Convenzione con il Comune di Corteno Golgi, per il recupero abitativo del piano sottotetto medesimo ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12/05, di cui all'atto a rogito del Segretario del Comune di Corteno Golgi in data 30.06.2008 n. 1377 di rep., registrato a Breno il 03.07.2008 al n. 225 Serie 1, trascritto a Breno il 03.07.2008 ai nn. 4582/3766.

I lavori di costruzione di detto complesso immobiliare sono iniziati in data 26.08.2008 e sono stati ultimati in data 28.01.2011; in data **24.02.2011 è stato dichiarato agibile** con provvedimento rilasciato dal Comune di Corteno Golgi (**Certificato di Agibilità Prima Fase**).

Si precisa che la porzione al piano secondo/sottotetto distinta con il sub. 137, oggetto della presente perizia, in conformità a quanto previsto nel sopracitato atto a rogito del Segretario del Comune di Corteno Golgi del 30.06.2008 n. 1377 di rep., **è inaccessibile per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di conseguimento del "Certificato di Agibilità Prima Fase" (24.02.2011).**

Il termine per l'inizio dei lavori di cui alla seconda fase esecutiva (recupero volumetrico del piano sottotetto a solo scopo residenziale, tramite interventi di rimozione delle opere che ne impediscano l'accessibilità e la praticabilità oppure l'esecuzione di nuove opere atte a rimuovere tale impedimento, ecc) **non potrà essere inferiore ad anni 5 e superiore ad anni 6, dalla data di conseguimento del "Certificato di Agibilità Prima Fase" (24.02.2011), previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale da depositarsi 30 giorni prima dell'inizio dei lavori riferiti alla seconda fase esecutiva**, mentre il termine di ultimazione dei lavori di cui alla seconda fase esecutiva, entro il quale l'opera deve essere agibile nella sua totalità, non può essere superiore ad un anno dalla data di inizio lavori di cui alla seconda fase esecutiva.

Il termine per l'inizio dei lavori di cui alla seconda fase esecutiva è pertanto già scaduto in data 24.02.2017.

Si precisa che **in sede di sopralluogo dell'unità immobiliare sub. 137, il sottoscritto perito non ha rinvenuto alcuna opera che impediva l'accessibilità all'unità immobiliare stessa.**

Le **planimetrie catastali** delle unità immobiliari site in **Comune di Corteno Golgi** e censite al Catasto Fabbricati con la **Sez. NCT Foglio 49 mappale 218 subalterni 137 e 101 sono conformi allo stato di fatto.**

7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CAPANNONE PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA - FG. 55 MAPP. 542 SUBB. 1 E 2 -

Trattasi di capannone a destinazione produttiva sito in Comune di Tirano, Strada di Fort n. 21, zona artigianale in posizione periferica.

L'edificio è dotato di ampio terreno di pertinenza asfaltato e sul quale insistono una tettoia per smistamento del cippato, una struttura mobile Kopron e un impianto di "pesa".

In data 03.04.2017 sono stati emessi gli "Attestati di Prestazione Energetica" dai quali risulta che il subalterno 1 è in classe "F" (EP gl, nren: 717,13 kWh/mq. anno) mentre il subalterno 2 è in classe "E" (EP gl, nren: 590,91 kWh/mq. anno)

Le **superfici lorde** (comprehensive di muri perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari) del fabbricato **Fg. 55 mapp. 542**, sono le seguenti:

Subalterno 1

- capannone al piano terra	= mq. 549,00
- locali cabine elettriche al piano terra	= mq. 90,00
- ripostiglio e servizi al piano primo/soppalco	= mq. 90,00
- tettoia – smistamento cippato	= mq. 136,00
- area coperta da struttura mobile Kopron	= mq. 65,00

Subalterno 2

- capannone con servizi al piano terra = mq. 1.887,00

L'area scoperta del mapp. 542 di Fg. 55 (parte sub. 1 e parte sub. 2) ha una superficie di circa mq. 3.420,00 compresa la superficie occupata dall'impianto di "pesa".

**PALAZZINA RESIDENZIALE IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA
– FG. 32 MAPP. 208 SUBB. 1-4-3 e FG. 32 MAPP. 951-953-955 –**

Trattasi di intero fabbricato residenziale (Fg. 32 mapp. 208), da cielo a terra, sito in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 37, con annessa area di pertinenza, oltre a terreni confinanti (Fg. 32 mapp. 951, 953 e 955) anch'essi pertinenziali allo stesso fabbricato.

Il fabbricato residenziale, realizzato negli anni '60 del secolo scorso, è composto da un piano seminterrato, un piano terreno/rialzato, da un piano primo e da un piano secondo/sottotetto (quest'ultimo non riportato nelle planimetrie catastali).

L'edificio è catastalmente composto dai subalterni 1, 4 (ex sub. 2) e 3 di seguito descritti.

Subalterno 1

- piano seminterrato: due cantine, oltre a centrale termica ad uso comune di tutto l'edificio;

- piano terra/rialzato: appartamento costituito da ingresso/corridoio, soggiorno, sala da pranzo, cucina, due camere, bagno e balcone.

Subalterno 4 (ex sub. 2)

- piano seminterrato: due cantine e un ripostiglio, oltre a corridoio ad uso comune di tutto l'edificio;
- piano primo: appartamento costituito da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone.

Subalterno 3

- piano secondo/sottotetto: locale di deposito.

Tutti i piani dell'edificio sono collegati tra loro da vano scala comune.

Anche l'area di pertinenza scoperta , nonché il ballatoio al piano rialzato utilizzato per l'accesso principale al fabbricato sono parti comuni.

Le **superfici lorde** (comprehensive di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con le parti comuni) del fabbricato **Fg. 32 mapp. 208**, sono le seguenti:

- appartamento al piano rialzato (sub. 1)	= mq.	91,00
- balcone al piano rialzato (sub. 1)	= mq.	5,50
- appartamento al piano primo (sub. 2)	= mq.	91,00
- balcone al piano primo (sub. 2)	= mq.	5,50
- cantine e ripostiglio (subb. 1 e 4) e corridoio ad uso comune (sub. 4)	= mq.	91,00
- sottotetto al piano secondo (sub. 3)	= mq.	97,00

L'area scoperta del mapp. 208 di Fg. 32 (comune a tutto l'edificio mapp. 208), compreso ingombro del ballatoio d'ingresso al piano

rialzato, ha una **superficie di circa mq. 417,00**.

I terreni distinti al **Fg. 32 mapp. 951, 953, 955** hanno una superficie complessiva, riportata in visura catastale, di **mq. 417** e sono confinanti con il mapp. 208 di Fg. 32, formano con lo stesso un corpo unico.

**FABBRICATO INTERRATO DESTINATO AD AUTORIMESSE SITO IN
COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSA AREA
DI PERTINENZA, OLTRE AD AREA SOPRASTANTE LA SOLETTA
DI COPERTURA
- FG 32 MAPP 981 SUBB. 1-3-4-5 E FG. 32 MAPP. 383 SUB. 1 –**

Trattasi di fabbricato interrato, destinato ad autorimesse, con annessa area di pertinenza, oltre ad area soprastante la soletta di copertura (con residuo edificatorio), il tutto sito in Comune di Tirano, Via San Giuseppe.

L'edificio interrato è catastalmente composto dalle seguenti n. 3 unità immobiliari, confinanti e unite tra loro formando un unico corpo.

Fg. 32 mapp. 981 sub. 3

- porzione di garage/autorimessa (h = mt. 4,00), intercapedine (h = mt. 4,48) e w.c., con annessa area di pertinenza;

Fg. 32 mapp. 981 sub. 4

- porzione di garage/autorimessa (h = mt. 4,00);

Fg. 32 mapp. 981 sub. 5 e mapp. 983 sub. 1 (graffati)

- porzione di garage/autorimessa (h = mt. 4,00) e ripostiglio

(h = mt. 2,41).

L'area urbana distinta con il Fg. 32 mapp. 981 sub. 1 (area soprastante la soletta di copertura del fabbricato interrato) ha una superficie catastale di mq. 564.

In relazione al progetto di intervento di cui all'atto di convenzione sottoscritto il 14.06.2007, tra il Comune di Tirano e la società "POLONI ITALY S.R.L.", repertorio n. 4909 del Segretario Comunale, registrato a Tirano il 21.06.2007 al n. 332 serie 1, per l'attuazione di un piano integrato di intervento - P.I.I., il fabbricato Fg. 32 mapp. 981 ha **diritti volumetrici per metri cubi 1.153,21** per la realizzazione di una palazzina residenziale da svilupparsi in sopraelevazione all'edificio stesso (sopra l'area di copertura del fabbricato, identificata dal sub. 1).

Le **superfici lorde** (comprehensive di muri perimetrali), sono le seguenti:

Fg. 32 mapp. 981 sub. 3

- porzione di autorimessa al piano rialzato = mq. 156,00
- intercapedine e w.c. al piano interrato = mq. 32,00

Fg. 32 mapp. 981 sub. 4

- porzione di autorimessa al piano rialzato = mq. 296,00

Fg. 32 mapp. 981 sub. 5 e mapp. 983 sub. 1 (graffati)

- porzione di autorimessa e ripostiglio al piano interrato = mq. 210,00

L'**area scoperta di pertinenza del Fg. 32 mapp. 981 sub. 3**, ha una

superficie di circa mq. 530,00.

**TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 236, 471, 643, 791, 792, 950, 952, 954 -**

Trattasi di terreni edificabili siti in Comune di Tirano, con accesso dalla Via San Giuseppe, aventi complessivamente una superficie, riportata in visura catastale, pari mq. 4.180,00.

La maggior superficie (mq. 3.804) del lotto composto dai mappali 236, 471, 643, 791, 792, 950, 952 e 954 di Fg. 32 è classificato dal Vigente P.G.T. "Tessuto urbano di completamento centrale" come sotto specificato:

- mapp. 236	= mq. 1.240
- mapp. 471	= mq. 710
- mapp. 643	= mq. 2
- mapp. 791 (parte)	= mq. 170
- mapp. 792	= mq. 1
- mapp. 950	= mq. 734
- mapp. 952	= mq. 535
- mapp. 954	= mq. 412

Superficie "Tessuto urbano di completamento centrale" = mq. 3.804

Una porzione del mapp. 791, della superficie di mq. 376, è classificata dal Vigente P.G.T. "Aree con fattori di criticità".

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE**

- FG. 32 MAPP. 1003 SUBB. 20 E 32 -

Trattasi di appartamento al piano primo e di box auto al piano interrato, inseriti nel complesso residenziale condominiale, di recente edificazione, denominato "Residenza Engadina" (Fg. 32 mapp. 1003) e sito in Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 41.

L'appartamento al piano primo (sub. 20) è composto da ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, due camere, due bagni e tre balconi.

Il box auto al piano interrato (sub. 32) ha delle dimensioni tali da poter permettere il parcheggio di n. 2 auto (parcheggiate in allineamento).

Le **superfici lorde delle unità immobiliari** (comprehensive di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) sono le seguenti:

Fg. 32 mapp. 1003 sub. 20

- appartamento al piano primo	= mq. 119,00
- balconi al piano primo	= mq. 25,00

Fg. 32 mapp. 1003 sub. 32

- box auto al piano interrato	= mq. 33,00
-------------------------------	-------------

**APPARTAMENTO AL "RUSTICO" E BOX AUTO CON CANTINA
SITI IN COMUNE DI SONDALO, VIA UGO FOSCOLO
- FG. 50 MAPP. 1140 SUB. 19 E MAPP. 1122 SUB. 10 -**

Trattasi di appartamento ai piani primo e secondo/sottotetto allo stato "rustico" e di box auto con cantina al piano interrato, il tutto inserito nel complesso residenziale condominiale, di recente edificazione, denominato "Condominio Via Ugo Foscolo", e sito in Comune di Sondalo, Via Ugo Foscolo nn. 18/22/24.

L'appartamento allo stato "rustico" (Fg. 50 mapp. 1140 sub. 19, ex sub. 9) sarà così composto al termine dei lavori:

- piano primo: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, bagno e balcone (attualmente non è ancora stata realizzata la scala per il collegamento con il piano secondo/sottotetto);
- piano secondo: camera e ripostiglio (entrambi i locali con piccole porzioni non abitabili).

L'unità immobiliare accessoria piano interrato (Fg. 50 mapp. 1122 sub. 10) è composta da box e cantina.

Le **superfici lorde delle unità immobiliari** (comprehensive di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) sono le seguenti:

Fg. 50 mapp. 1140 sub. 19 (ex sub. 9)

- porzione appartamento al piano primo	= mq.	33,00
- balcone al piano primo	= mq.	4,00
- porzione appartamento al piano secondo/sottot.	= mq.	23,00
- porzione sottotetto non abitabile	= mq.	7,00

Fg. 50 mapp. 1122 sub. 10

- box auto al piano interrato	= mq.	17,50
- cantina al piano interrato	= mq.	6,50

**STALLA SITA IN COMUNE DI TRAONA, VIA PRATI GRASSI, CON
ANNESSA AREA DI PERTINENZA
- FG. 9 MAPP. 484 -**

Trattasi di fabbricato ad uso agricolo destinato a stalla e accessori (Fg. 9 mapp. 484), con annessa area di pertinenza, sito in Comune di Traona, Via Prati Grassi.

L'edificio è composto un corpo di un solo piano fuori terra destinato a stalla (n. 2 lettieri con corsia di foraggiamento) e da un corpo composto da due piano fuori terra destinato a sala raccolta latte, spogliatoio, bagno, sala mungitura e magazzino al piano terra e a deposito al piano primo/sottotetto (accessibile da scala esterna).

A sud della stalla, in aderenza alla stessa, sono in corso di realizzazione (opere non completate con pratica edilizia ancora aperta e nei termini per la sua chiusura) **una tettoia e un locale accessorio (opere realizzate dall'azienda agricola conduttrice).**

Le **superfici lorde dell'immobile Fg. 9 mapp. 484** (comprehensive di muri perimetrali) sono le seguenti:

- stalla al piano terreno (h = mt. 3,50)	= mq. 455,00
- sala mungitura, sala raccolta latte, spogliatoio e bagno al piano terra (h = mt. 3,00)	= mq. 250,00
- magazzino al piano terra (h = mt. 3,00)	= mq. 25,00
- deposito al piano primo/sottotetto	= mq. 116,50
- tettoia e locale accessorio al piano terra	= mq. 175,00

L'area scoperta di pertinenza, ha una superficie di circa mq. 1.555,00.

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI
CORTENO GOLGI, VIA VALERIANA
- SEZ. NCT FG. 49 MAPP. 218 SUBB. 137 E 101 -**

Trattasi di appartamento al piano secondo/sottotetto (attualmente non agibile) e di box auto al piano interrato, inseriti nel complesso residenziale condominiale, di recente edificazione, denominato "Residenza Borgo Alpino" (Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218) e sito in Comune di Corteno Golgi, Via Valeriana.

L'appartamento al piano secondo/sottotetto (sub. 137), ubicato nel fabbricato denominato "Borgo Alpino Chalet 3", è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo/letto, camera e bagno (nel soggiorno/pranzo/letto sono presenti delle piccole porzioni non abitabili).

Il box auto (sub. 101) è ubicato nel piano interrato denominato "Borgo Alpino Boxes" (la basculante risulta danneggiata – vedasi foto n. 308 nell'allegato n. 61).

Le **superfici lorde delle unità immobiliari** (comprehensive di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) sono le seguenti:

Fg. 49 mapp. 218 sub. 137

- appartamento al piano secondo/sottotetto = mq. 37,50

- porzione sottotetto non abitabile = mq. 4,50

Fg. 32 mapp. 218 sub. 101

- box auto al piano interrato = mq. 23,50

8 – VINCOLI E SERVITU'

CAPANNONE PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI TIRANO, STRADA DI FORT, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA

- FG. 55 MAPP. 542 SUBB. 1 E 2 -

Con convenzione del 24.10.2007 a rogito del Segretario del Comune di Tirano, Sig.ra Moschetti Luciana Antonietta, repertorio n. 4937, trascritta a Sondrio il 14.11.2007 ai nn. 14354-14355/11081-11082 (vedasi note di trascrizione negli allegati nn. 13-15), la società "██████████" con sede in ██████████ ha acquistato dal Comune di Tirano la proprietà dei seguenti terreni non agricoli, siti in Comune di Tirano, della superficie effettiva di mq. 6.156, corrispondenti al Lotto n. 20 ed a parte del Lotto n. 21, distinti al Catasto Terreni al Fg. 55 mapp. 269, 297, 300, 330, 332, 365, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 390, 392, 394, 396, 397, 399 e 401 (ora soppressi e fusi nell'attuale mappale 542 di Fg. 55).

Con la sottoscrizione della Convenzione del 24.10.2007, sopra richiamata, la "██████████", e i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ha assunto numerosi impegni che riguardano anche dei

vincoli nulla vendita del capannone realizzato; il contenuto della Convenzione è riportato nel quadro "D" delle Note di trascrizione nn. 14354-14355/11081-11082 del 14.11.2007 (vedasi allegati nn. 13-15).

**PALAZZINA RESIDENZIALE IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA
– FG. 32 MAPP. 208 SUBB. 1-4-3 e FG. 32 MAPP. 951-953-955 –**

Con scrittura privata di "costituzione di vincolo" autenticata dal Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, in data 10.07.2013 n. 207385/28930, registrata a Sondrio il 05.08.2013 al n. 3319 Serie 1T e trascritta a Sondrio in data 06.08.2013 ai nn. 8223/6698 (vedasi allegato n. 15), la società " [REDACTED] " ha dichiarato di **asservire**, ai sensi dell'art. 64 comma 3 della L.R. n. 12/2005, **a parcheggio privato pertinenziale alla nuova unità immobiliare individuata al piano sottotetto, per il recupero del sottotetto stesso del fabbricato di sua proprietà in Comune di Tirano, Via San Giuseppe, censito al catasto fabbricati al Fg. 32 mapp. 208 subb. 1 e 2 (ora censito con i subb. 1, 4 e 3)**, la superficie di mq. 25,00 del mappale di sua proprietà distinto al catasto terreni con il Fg. 32 n. 955, quale risulta individuata nella planimetria che trovasi allegata allo stesso atto sotto la lettera "A" e contornata in rosso nella planimetria che trovasi allegata allo stesso atto sotto la lettera "B"; tale vincolo ha durata perpetua salvo risoluzione per demolizione della sopracitata unità immobiliare.

TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE

- FG. 32 MAPP. 236 -

Relativamente al terreno sito in **Comune di Tirano** e distinto al Catasto Terreni con il **Foglio 32 mapp. 236** sono presenti le servitù attive e passive costituite con atto in data 27.12.2001 n. 77777/24640 di rep. in autentica Dott. Giandomenico Schiantarelli, Notaio in Tirano, registrato a Tirano il 07.01.2001 al n. 6/2V e trascritto a Sondrio il 21.01.2002 ai nn. 773/640 di formalità, e precisamente:

- la servitù attiva di passo pedonale e carraio, nonché di posa e mantenimento nel sottosuolo di cavi e tubi di ogni genere e specie, da esercitarsi sulla fascia a sud dell'originario mappale 235, corrispondente all'attuale mappale 912;
- la servitù attiva e passiva consistente nella possibilità di costruire per il solo piano seminterrato sui mappali 235 (ora 913) e 236 a confine e in aderenza.

Esiste inoltre servitù passiva di condotta fognaria interrata gravante sul terreno Fg. 32 mapp. 136 lungo il confine nord.

TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE

- FG. 32 MAPP. 643-791-792 -

Con atto di "costituzione di diritti reali a titolo gratuito" in data 04.04.1995 rep. n. 4181 a rogito Dott. Paolo Cerasi, Notaio in Tirano, trascritto a Sondrio il 27.04.1995 ai nn. 3842/3204 è stata costituita

servitù di passo con ogni mezzo e per ogni uso da esercitarsi sulla striscia di terreno, facente parte del maggior corpo individuato coi mappali 643 e 723 (quest'ultimo frazionato negli attuali mappali 791 e 792) di Fg. 32 del Comune di Tirano, e meglio individuata in colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "B" nello stesso atto, per accedere ai terreni distinti ai mappali 365 e 724 dalla Via San Giuseppe.

Pur non essendo state individuate altre servitù negli atti di provenienza visionati, **il sottoscritto perito fa presente che, visto lo stato dei luoghi, i mappali 643, 792, 791 del Fg. 32 risultano essere gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mappali 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 236, 237, 952, 950, 954, 618, 981, 983, 471.**

**STALLA SITA IN COMUNE DI TRAONA, VIA PRATI GRASSI,
CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA
- FG. 9 MAPP. 484 -**

Esiste vincolo di non edificabilità e di destinazione, a carico, tra l'altro degli originari terreni in Comune di Traona distinti catastalmente al Fg. 9 mapp. 472, 391, 390, 468 e 471 (consistenza ora facente parte dell'attuale mappale 484 di Fg. 9), a favore del Comune di Traona, ai sensi della Legge Regione Lombardia del 07.06.1980 n. 93, costituito con atto in autentica del Dott. Angelo

Andrea Auletta, Notaio in Delebio, in data 27.02.2001, rep. n. 39554, trascritto a Sondrio il 07.03.2001 al n. 1972 Reg. Part..

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI
CORTENO GOLGI, VIA VALERIANA
- SEZ. NCT FG. 49 MAPP. 218 SUBB. 137 E 101 -**

La porzione in piano secondo/sottotetto sita in **Comune di Corteno Golgi** e distinta al Catasto Fabbricati con la **Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 137**, in conformità a quanto previsto nell'atto a rogito del Segretario del Comune di Corteno Golgi del 30.06.2008 n. 1377 di repertorio, registrato a Breno il 03.07.2008 al n. 225 Serie 1, trascritto a Breno il 03.07.2008 ai nn. 4582/3766, **è inaccessibile per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di conseguimento dell'agibilità del complesso condominiale.**

Il box distinto con la Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 137 è pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare distinta con la Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 101 in quanto sono stati oggetto del vincolo, ai sensi dell'art. 64 comma III della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11.03.2005, così come modificato dalla Legge Regione Lombardia n. 20 del 27.12.2005, di cui alla scrittura privata autenticata dal Dott. Giandomenico Schiantarelli, Notaio in Tirano, in data 28.01.2011 col n. 108002/37214 di repertorio.

9 - STATO LOCATIVO

Negli archivi dell'Agenda delle Entrate alla data 25.01.2016 (richiesta effettuata all'Ufficio Territoriale di Sondrio in data 25.01.2016 protocollo n. 2238) risultavano registrati dei contratti di locazione come di seguito menzionati, tutti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Tirano, relativi agli immobili oggetto della presente perizia.

**CAPANNONE PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI TIRANO, STRADA
DI FORT, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA
- FG. 55 MAPP. 542 SUBB. 1 E 2 -**

Relativamente alla porzione di capannone produttivo sito in **Comune di Tirano**, Strada di Fort, con annessa are di pertinenza, distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 55 mappale 542 subalterno 1**, **non esistono contratti di locazione registrati.**

Relativamente alla porzione di capannone produttivo sito in **Comune di Tirano**, Strada di Fort, con annessa are di pertinenza, distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 55 mappale 542 subalterni 2**, **è stato stipulato il seguente contratto di locazione, che è stato risolto in data 31.12.2015:**

- **Contratto di locazione di immobile strumentale stipulato il 01.11.2011 e registrato a Tirano al n. 50 Serie 3T**, tra la società

“ [REDACTED] ” (locatrice) e la società “ [REDACTED] ” (conduttrice), per la durata di 72 mesi, dal 01.01.2011 al 31.12.2016 e con un canone pattuito nella misura di € 24.000,00.

**PALAZZINA RESIDENZIALE IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA
– FG. 32 MAPP. 208 SUBB. 1-4-3 e FG. 32 MAPP. 951-953-955 –**

Relativamente all'appartamento, con relativi accessori e con la disponibilità di parte del terreno circostante, sito in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe, distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 32 mappale 208 subalterno 1**, **è stato stipulato il seguente contratto di locazione per il quale è stata comunicata regolare disdetta dal Curatore del Fallimento, che ha avuto efficacia in data 30.09.2016:**

- **Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01.10.2008 e registrato a Tirano il 02.10.2008 al n. 162 Serie 3T**, tra la società “ [REDACTED] ” (locatrice) e il Sig. SHTEREV ALEKSI MARTINOV (conduttore), per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01.10.2008 e scadenza il 30.09.2012; tale durata si è protratta automaticamente per un uguale periodo fino alla risoluzione del contratto in data 30.09.2016; il prezzo della locazione era stato fissato e stabilito nella somma di € 5.400,00 annuali.

Relativamente all'appartamento, con relativi accessori e con la disponibilità di parte del terreno circostante, sito in **Comune di**

Tirano, Via San Giuseppe, distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 32 mappale 208 subalterno 2 (ora sub. 4)**, è stato stipulato il seguente contratto di locazione ma l'immobile è stato rilasciato volontariamente dal Conduttore in data 31.12.2015:

- **Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01.07.2011 e registrato a Tirano al n. 174 Serie 3T**, tra la società " [REDACTED] " (locatrice) e il Sig. MIHRETEAB TESHAMARIAN (conduttore), per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01.07.2011 e scadenza il 30.06.2015; il prezzo della locazione era stato fissato e stabilito nella somma di € 5.040,00 annuali.

**FABBRICATO INTERRATO DESTINATO AD AUTORIMESSE SITO IN
COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE, CON ANNESSA AREA
DI PERTINENZA, OLTRE AD AREA SOPRASTANTE LA SOLETTA
DI COPERTURA**

- FG 32 MAPP 981 SUBB. 1-3-4-5 E FG. 32 MAPP. 983 SUB. 1 –

Relativamente al fabbricato interrato a destinazione autorimesse, con annessa area urbana, il tutto sito in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe e distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 32 mappale 982 sub. 1, mappale 982 sub. 3, mappale 982 sub. 4 e mappale 982 sub. 5 (graffato con il mappale 983 sub. 1)**, è stato stipulato il seguente contratto di locazione che è stato risolto in data 31.12.2015:

- **Contratto di locazione di immobile strumentale stipulato il**

01.02.2008 e registrato a Tirano il 08.05.2008 al n. 88 Serie 3T, tra la società " [REDACTED] " (locatrice) e la società " [REDACTED] " (conduttrice), per la durata di 72 mesi, dal 01.02.2008 al 31.01.2014 e con un canone pattuito nella misura di € 40.000,00.

**TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI TIRANO, VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 236-471-950-952-954 -**

Relativamente ai terreni edificabili siti in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe e distinto al Catasto Terreno al **Foglio 32 mappali 236, 471, 950, 952, 954**, è stato stipulato il seguente contratto di locazione che è stato però risolto in data 31.12.2014:

- **Contratto di locazione di immobile strumentale stipulato il 01.07.2007 e registrato a Tirano il 08.05.2008 al n. 87 Serie 3T**, tra la società " [REDACTED] " (locatrice) e la società " [REDACTED] " (conduttrice), per la durata di 72 mesi, dal 01.07.2007 al 30.06.2013 e con un canone pattuito nella misura di € 15.000,00; la durata del contratto è stata oggetto di proroga fino al 30.06.2019, prima della sua risoluzione in data 31.12.2014.

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI TIRANO,
VIA SAN GIUSEPPE
- FG. 32 MAPP. 1003 SUBB. 20 E 32 -**

Relativamente all'appartamento, con annesso box auto, sito in **Comune di Tirano**, Via San Giuseppe, distinto al Catasto Fabbricati

al Foglio 32 mappale 1003 subalterni 20 e 32, è stato stipulato il seguente contratto di locazione (contratto ancora in essere):

- **Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01.04.2012 e registrato a Tirano al n. 145 Serie 3T**, tra la società " [REDACTED] " (locatrice) e la Sig.ra CABIRRI SARA (conduttrice) nata a Tirano (SO) il 03.04.1984, per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01.04.2012 e scadenza il 31.03.2016; la durata del contratto si è rinnovata per ulteriori 4 anni lo scorso 01.04.2016 e pertanto il contratto di affitto avrà scadenza il 31.03.2020; il prezzo della locazione è fissato in € 7.200,00 annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate (i pagamenti sono sempre stati regolari).

**APPARTAMENTO AL "RUSTICO" E BOX AUTO CON CANTINA
SITI IN COMUNE DI SONDALO, VIA UGO FOSCOLO
- FG. 50 MAPP. 1140 SUB. 19 E MAPP. 1122 SUB. 10 -**

Relativamente all'appartamento al "rustico" e al box auto siti in **Comune di Sondalo**, Via Ugo Foscolo, distinti al Catasto Fabbricati al **Foglio 50 mappale 1140 sub. 19 (ex sub. 9) e mappale 1122 sub. 10**, non esistono contratti di locazione registrati.

**STALLA SITA IN COMUNE DI TRAONA, VIA PRATI GRASSI, CON
ANNESSA AREA DI PERTINENZA
- FG. 9 MAPP. 484 -**

Relativamente al fabbricato destinato a stalla, con annessa area di

pertinenza, sito in **Comune di Traona**, Via Prati Grassi e distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 9 mappale 484**, è stato stipulato il seguente contratto di locazione (contratto ancora in essere):

- **Contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione stipulato il 01.01.2015 e registrato a Morbegno il 07.05.2015 al n. 793 Serie 3T**, tra la società " [REDACTED] " (locatrice) e la "AZIENDA AGRICOLA DE GIANNI GILDO" (conduttrice), per la durata dal 01.01.2015 al 31.12.2020 e con un canone pattuito nella misura di € 2.400,00 oltre ad IVA annuali.

Il Curatore del Fallimento, Dott.ssa Anna Cavagnolo, ha informato il sottoscritto perito che le Parti hanno recentemente convenuto di ridurre la durata del contratto di locazione al 09.12.2019 (ossia a 4 anni dalla sentenza di fallimento come previsto dall'art. 80 L. Fall.) e di aumentare il canone di locazione a € 400,00 mensili oltre ad IVA, a decorrere dal dicembre 2016.

**APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN COMUNE DI
CORTENO GOLGI, VIA VALERIANA
- SEZ. NCT FG. 49 MAPP. 218 SUBB. 137 E 101 -**

Relativamente all'appartamento e al box auto siti in **Comune di Corteno Golgi**, Via Valeriana, distinti al Catasto Fabbricati alla **Sez. NCT Foglio 49 mappale 218 subalterni 137 e 101**, non esistono contratti di locazione registrati.

10 - ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IMMOBILI IN PROVINCIA DI SONDRIO (TIRANO, SONDALO E TRAONA)

Alla data del 15.05.2017 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito in data 16.05.2017 con aggiornamento archivi al 15.05.2017), presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), a carico dei beni immobili oggetto della presente perizia siti in Provincia di Sondrio (Tirano, Sondalo e Traona), risulta la presenza di n. 6 iscrizioni ipotecarie e n. 1 trascrizione pregiudizievole (Sentenza dichiarativa di fallimento), come di seguito elencate:

- **Nota di Iscrizione del 17.06.2000 n. 772 Reg. Part. e n. 6816 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 18) contro "POLONI ITALY S.R.L." con sede in Tirano e a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.R.L." con sede in Sondrio, relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo totale di Lire 4.000.000.000 (capitale Lire 2.000.000.000 – interessi Lire 1.400.000.000 – spese Lire 600.000.000,00), gravante sugli immobili in **Comune di Tirano, Via San Giuseppe**, distinti al catasto fabbricati con il **Fg. 32 mapp. 981 subb. 1-3-4-5 (il sub. 5 graffato con il mapp. 983 sub. 1)**, ora di proprietà della società

“ [REDACTED] ” con sede in [REDACTED] a garanzia dell'obbligazione accollatasi dalla stessa con atto a rogito del Dott. Giulio Vitali in data 22.01.2008 rep. n. 53316/11681 (sopra richiamato al paragrafo n. 4).

- **Nota di Iscrizione del 05.05.2009 n. 687 Reg. Part. e n. 5366 Reg.**

Gen. (vedasi allegato N. 17) contro “ [REDACTED] ” con sede in [REDACTED] e a favore di “BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA” con sede in Sondrio, relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per un importo totale di € 2.340.000,00 (capitale € 1.300.000,00 – interessi € 624.000,00 – spese € 416.000,00), gravante sul fabbricato, allora in corso di costruzione, insistente sui terreni siti in **Comune di Tirano, Strada di Fort**, e distinti catastalmente al Fg. 55 mapp. 390, 332, 269, 365, 367, 401, 368, 297, 300, 392, 269, 394, 370, 396, 371, 397, 372, 330 e 399, successivamente soppressi e fusi nell'attuale mappale 542 di Fg. 55 (**fabbricato produttivo con annesse aree di pertinenza attualmente censiti al Catasto Fabbricati con il Fg. 55 mapp. 542 subb. 1 e 2**).

- **Nota di Iscrizione del 03.08.2009 n. 1281 Reg. Part. e n. 9110 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 17) contro “ [REDACTED] ” con sede in [REDACTED] e a favore di “BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI” con sede in Sondrio, relativa a

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per un importo totale di € 1.020.000,00 (capitale € 600.000,00 – interessi € 300.000,00 - spese € 120.000,00), gravante sui seguenti immobili siti in **Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 37** (oltre ad altri immobili in Comune di Bianzone non oggetto della presente perizia):

Catasto Fabbricati

- **Fg. 32 mapp. 208 sub. 1;**
- **Fg. 32 mapp. 208 sub. 2 (ora sub. 4);**

Catasto Terreni

- **Fg. 32 mapp. 951;**
- **Fg. 32 mapp. 953;**
- **Fg. 32 mapp. 955.**

- **Nota di Iscrizione del 19.08.2011 n. 1388 Reg. Part. e n. 9516 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 17) contro "████████████████████" con sede in ██████████ (Debitore ipotecario) e "████████████████████" con sede in ██████████ (Terzo datore di ipoteca) e a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Sondrio, relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo complessivo di € 5.100.000,00 (capitale € 3.000.000,00 – interessi € 1.500.000,00 – spese € 600.000,00), gravante sugli immobili siti in **Comune di Tirano, Via San Giuseppe n. 41**, e così distinti al Catasto Fabbricati (oltre ad altri immobili di proprietà di "████████████████████")

██████████" non oggetto della presente perizia):

- **Fg. 32 mapp. 1003 sub. 20;**

- **Fg. 32 mapp. 1003 sub. 32.**

- **Nota di Iscrizione del 28.05.2012 n. 629 Reg. Part. e n. 6133 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 17) contro "██████████" con sede in ██████████ e a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Sondrio, relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo complessivo di € 408.000,00 (capitale € 240.000,00 – interessi € 120.000,00 - spese € 48.000,00), gravante sull'immobile in **Comune di Traona, Via Prati Grassi**, e così distinto al Catasto Fabbricati:

- **Fg. 9 mapp. 484.**

- **Nota di Iscrizione del 28.03.2013 n. 391 Reg. Part. e n. 3607 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 17) contro "██████████" con sede in ██████████ e a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Sondrio, relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo complessivo di € 1.530.000,00 (capitale € 900.000,00 - interessi € 450.000,00 – spese € 180.000,00), gravante sui seguenti immobili:

Comune di Sondalo - Catasto Fabbricati

- **Fg. 50 mapp. 1122 sub. 10;**

- **Fg. 50 mapp. 1140 sub. 9 (ora sub. 19);**

Comune di Tirano - Catasto Terreni

- **Fg. 32 mapp. 236, 950, 952, 954, 471, 951, 953, 791, 955.**

- **Nota di Trascrizione del 04.05.2016 n. 3699 Reg. Part. e n. 4602**

Reg. Gen. (vedasi allegato n. 15) contro "██████████" con sede in ██████████ e a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA ██████████ CON SEDE IN ██████████", relativa a Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Sondrio in data 24.11.2015 n. 19/2015, gravante su **tutti gli immobili di proprietà "██████████" siti in Provincia di Sondrio** (sia gli immobili oggetto della presente perizia e siti nei comuni di Tirano, Sondalo e Traona e sia gli immobili non oggetto della presente perizia siti in Comune di Bianzone).

IMMOBILI IN PROVINCIA DI BRESCIA (CORTENO GOLGI)

Alla data del 30.06.2017 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito in data 01.07.2017 con aggiornamento archivi al 30.06.2017), presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), a carico dei beni immobili oggetto della presente perizia siti in Provincia di Brescia (Corteno Golgi), risulta la presenza di n. 1 iscrizione ipotecaria e n. 1 trascrizione pregiudizievole (Sentenza

dichiarativa di fallimento), come di seguito elencate:

- **Nota di Iscrizione del 28.03.2013 n. 196 Reg. Part. e n. 1909 Reg.**

Gen. (vedasi allegato n. 18) contro " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] e a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Sondrio, relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo complessivo di € 1.530.000,00 (capitale € 900.000,00 – interessi € 450.000,00 – spese € 180.000,00), gravante sugli immobili siti in **Comune di Corteno Golgi, Via Valeriana**, e così distinti al Catasto Fabbricati:

- **Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 137;**
- **Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 101.**

- **Nota di Trascrizione del 09.05.2016 n. 1603 Reg. Part. e n. 2195**

Reg. Gen. (vedasi allegato n. 16) 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 24.11.2015 n. 19/2015, gravante sugli immobili siti in **Comune di Corteno Golgi, Via Valeriana**, e così distinti al Catasto Fabbricati:

- **Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 137;**
- **Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 sub. 101.**

11 - 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. 7 lotti** come di seguito riportato.

LOTTO n. 1

Capannone produttivo, con annesse aree di pertinenza, sito in Comune di Tirano e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 55 mapp. 542 subb. 1 e 2

Capannone al piano terra (sub. 1)

Mq. 549,00 x €/mq. 450,00 = € 247.050,00

Locali cabine elettriche al piano terra (sub. 1)

Mq. 90,00 x €/mq. 250,00 = € 22.500,00

Ripostiglio e servizi al piano primo/soppalco (sub. 1)

Mq. 90,00 x €/mq. 250,00 = € 22.500,00

Tettoia - smistamento cippato (sub. 1)

Mq. 136,00 x €/mq. 200,00 = € 27.200,00

Area coperta da struttura mobile Kopron

Mq. 65,00 x €/mq. 100,00 = € 6.500,00

Impianto "pesa"

A corpo = € 10.000,00

Capannone con servizi al piano terra (sub. 2)

Mq. 1.887,00 x €/mq. 450,00 = € 849.150,00

Area di pertinenza scoperta (subb. 1 e 2)

Mq. 3.420,00 x €/mq. 35,00 = € 119.700,00

A dedurre (costi presunti per chiusura pratica edilizia, aggiornamento planimetria catastale e richiesta di agibilità)

A corpo = - € 20.000,00

Somma € 1.284.600,00

Valore Fg. 55 mapp. 542 subb. 1-2 (arrotondato) = € 1.285.000,00

LOTTO n. 2

Palazzina residenziale, con annessa area di pertinenza, sita in Comune di Tirano e censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 32 mapp. 208 subb. 1, 4 e 3, oltre ad aree confinanti anch'esse di pertinenza distinte al Catasto Terreni con il Foglio 32 mappali 951-953-955

Appartamento al piano rialzato (sub. 1)

Mq. 91,00 x €/mq. 800,00 = € 72.800,00

Balcone al piano rialzato (sub. 1)

Mq. 5,50 x €/mq. 250,00 = € 1.375,00

Appartamento al piano primo (sub. 4)

Mq. 91,00 x €/mq. 800,00 = € 72.800,00

Balcone al piano primo (sub. 2)

Mq. 5,50 x €/mq. 250,00 = € 1.375,00

Cantine e disimp. al piano seminterrato (subb. 1-4)

Mq. 91,00 x €/mq. 300,00 = € 27.300,00

Sottotetto (sub. 3)

Mq. 97,00 x €/mq. 300,00 = € 29.100,00

Terreno di pertinenza (parte comune a tutto l'edificio)

Mq. 135,00 x €/mq. 50,00 = € 6.750,00

Terreno di pertinenza (mapp. 951-953-955)

Mq. 417,00 x €/mq. 50,00 = € 20.850,00

A dedurre (costi presunti per ripristino situazione autorizzata dal Comune di Tirano o sanatoria)

A corpo = - € 2.000,00

Sommano € 230.350,00

Valore Fg. 32 mapp. 208 subb. 1-4-3 e mapp. 951-953-955**= € 230.000,00****LOTTO n. 3****Fabbricato interrato destinato ad autorimessa, con annessa area di pertinenza, oltre ad area soprastante la soletta di**

copertura (con residuo volumetrico) il tutto sito in Comune di Tirano e censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 32 mapp. 981 subb. 1-3-4 e Fg. 32 mapp. 981 sub. 5 e mapp. 983 sub. 1 (graffati)

Porzione di autorimessa (mapp. 981 sub. 3)

Mq. 156,00 x €/mq. 400,00 = € 62.400,00

Intercapedine e w.c. (mapp. 981 sub. 3)

Mq. 32,00 x €/mq. 200,00 = € 6.400,00

Area di pertinenza (mapp. 981 sub. 3)

Mq. 530,00 x €/mq. 35,00 = € 18.550,00

Porzione di autorimessa (mapp. 981 sub. 4)

Mq. 296,00 x €/mq. 400,00 = € 118.400,00

Porzione di autorimessa e ripostiglio (mapp. 981 sub. 5 e mapp. 983 sub. 1, graffati)

Mq. 210,00 x €/mq. 400,00 = € 84.000,00

Volumetria residua edificabile sopra la soletta di copertura (mapp. 981 sub. 1)

Mc. 1.153,21 x €/mc. 120,00 = € 138.385,20

Somma € 428.135,20

Valore Fg. 32 mapp. 981 subb. 1-3-4 e Fg. 32 mapp. 981 sub. 5 e mapp. 983 sub. 1 (graffati) = € 428.000,00

Terreni edificabili siti in Comune di Tirano e distinti al Catasto Terreni con il Foglio 32 mapp. 236, 471, 643, 791, 792, 950, 952, 954

Superficie terreni classificati "Tessuto urbano di
completamento centrale"

Mq. 3.804,00 x €/mq. 100,00 = € 380.400,00

Superficie terreni classificati "Aree con fattori di
criticità"

Mq. 376,00 x €/mq. 35,00 = € 13.160,00

Somma € 393.560,00

**Valore dei terreni Fg. 32 mapp. 236, 471, 643, 791,
792, 950, 952, 954** = € **394.000,00**

LOTTO N. 3

- Autorimesse interrate in Comune di Tirano,

Via San Giuseppe, area di pertinenza e
volumetria residua da realizzarsi sopra la copertura

Fg. 32 mapp. 981 subb. 1-3-4-5 e mapp. 983 sub. 1 = € 428.000,00

- Terreni edificabili in Comune di Tirano,

Via San Giuseppe, Fg. 32 mapp. 236, 471, 643, 791,

792, 950, 952, 954 = € 394.000,00

Valore complessivo Lotto n. 3 = € 822.000,00

LOTTO n. 4

**Appartamento e box auto siti in Comune di Tirano e censiti al
Catasto Fabbricati con il Foglio 32 mapp. 1003 subb. 20 e 32**

Appartamento piano primo (sub. 20)

Mq. 119,00 x €/mq. 2.100,00 = € 249.900,00

Balconi al piano primo (sub. 20)

Mq. 25,00 x €/mq. 700,00 = € 17.500,00

Box auto al piano primo interrato (sub. 32)

Mq. 33,00 x €/mq. 800,00 = € 26.400,00

Somma = € 293.800,00

Valore Fg. 32 mapp. 1003 subb. 20 e 32 (arrotondato)= € 294.000,00

LOTTO n. 5

**Appartamento al "rustico" e box auto con cantina siti in
Comune di Sondalo e censiti al Catasto Fabbricati con il
Foglio 50 mapp. 1140 sub. 19 e Fg. 50 mapp. 1122 sub. 10**

Appartamento piano primo – valore a lavori
ultimati (mapp. 1140 sub. 19)

Mq. 33,00 x €/mq. 1.700,00 = € 56.100,00

Balcone al piano primo (mapp. 1140 sub. 19)

Mq. 4,00 x €/mq. 600,00 = € 2.400,00

Appartamento piano secondo/sottotetto
– valore a lavori ultimati (mapp. 1140 sub. 19)

Mq. 23,00 x €/mq. 1.700,00 = € 39.100,00

Porzione sottotetto non abitabile – valore
a lavori ultimati (mapp. 1140 sub. 19)

Mq. 7,00 x €/mq. 1.000,00 = € 7.000,00

A dedurre costi presunti per completare l'appartamento e ottenere l'agibilità (opere, spese tecniche, oneri vari, accatastamento definit. e costi per richiesta di agibilità)

A corpo = - € 35.000,00

Box auto al piano interrato (mapp. 1122 sub. 10)

Mq. 17,50 x €/mq. 700,00 = € 12.250,00

Cantina al piano interrato (mapp. 1122 sub. 10)

Mq. 6,50 x €/mq. 450,00 = € 2.925,00

Sommano = € 84.775,00

Valore del Fg. 50 mapp. 1140 sub. 19 e mapp. 1122 sub. 10 (arrotondato) = € **85.000,00**

LOTTO n. 6

Stalla, con annessa area di pertinenza, sita in Comune di Traona e censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 9 mapp. 484

Stalla al piano terreno (h = mt. 3,50)

Mq. 455,00 x €/mq. 250,00 = € 113.750,00

Sala mungitura, sala raccolta latte, spogliatoio e bagno al piano terra (h = mt. 3,00)

Mq. 89,00 x €/mq. 200,00 = € 17.800,00

Magazzino al piano terra (h = mt. 3,00)

Mq. 25,00 x €/mq. 150,00 = € 3.750,00

Deposito al piano primo

Mq. 116,50 x €/mq. 100,00 = € 11.650,00

Tettoia e locale accessorio al piano terreno

Mq. 175,00 x €/mq. 70,00 = € 12.250,00

Terreno di pertinenza

Mq. 1.555,00 x €/mq. 7,00 = € 10.885,00

A dedurre costi presunti per chiudere le pratiche edilizie richieste dal conduttore e ottenere la relativa agibilità (spese tecniche, oneri vari e costi per richiesta agibilità)

A corpo = - € 5.000,00

Sommano = € 165.085,00

Valore del Fg. 9 mapp. 484 (arrotondato) = € 165.000,00**LOTTO n. 7****Appartamento e box auto siti in Comune di Corteno Golgi e censiti al Catasto Fabbricati alla Sez. NCT Foglio 49 mapp. 218 subb. 137 e 101**Appartamento al piano secondo/sottotetto (sub. 137)

Mq. 37,50 x €/mq. 2.000,00 = € 75.000,00

Porzione sottotetto non abitabile (sub. 137)

Mq. 4,50 x €/mq. 1.200,00 = € 5.400,00

A dedurre costi presunti per richiesta agibilità (sub. 137)

A corpo = - € 4.000,00

Box auto al piano interrato (sub. 101)

Mq. 23,50 x €/mq. 750,00 = € 17.625,00

Somma = € 94.025,00

Valore Sez. NCT Fg. 49 mapp. 218 subb. 137 e 101
(arrotondato) = € **94.000,00**

Il **valore complessivo dei beni immobili all'attivo del Fallimento** "██████████" è stato stimato in **€ 2.975.000,00** (diconsi euro duemilioninovecentosettantacinque/00) suddiviso in **n. 7 lotti** come sopra descritti.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA SUDDIVISI PER LOTTI

LOTTO N. 1

- Capannone in Comune di Tirano, Strada di Fort
 Fg. 55 mapp. 542 subb. 1 e 2 = € 1.285.000,00

LOTTO N. 2

- Palazzina residenziale in Comune di Tirano,
 Via San Giuseppe, e terreni di pertinenza
 Fg. 32 mapp. 208 subb. 1, 4 e 3 e mapp. 951-953-955 = € 230.000,00

LOTTO N. 3 (valore complessivo € 822.000,00)

- Autorimesse interrante in Comune di Tirano,
Via San Giuseppe, area di pertinenza e
volumetria residua da realizzarsi sopra la copertura
Fg. 32 mapp. 981 subb. 1-3-4-5 e mapp. 983 sub. 1 = € 428.000,00

- Terreni edificabili in Comune di Tirano,
Via San Giuseppe, Fg. 32 mapp. 236, 471, 643, 791,
792, 950, 952, 954 = € 394.000,00

LOTTO N. 4

- Appartamento e box in Comune di Tirano,
Via San Giuseppe, Fg. 32 mapp. 1003 subb. 20 e 32 = € 294.000,00

LOTTO N. 5

- Appartamenti al "rustico" in Comune di Sondalo,
Fg. 50 mapp. 1140 sub. 19 e mapp. 1122 sub. 10 = € 85.000,00

LOTTO N. 6

- Stalla in Comune di Traona,
Fg. 9 mapp. 484 = € 165.000,00

LOTTO N. 7

- Appartamento e box con cantina in Comune di,
Corteno Golgi, Fg. 49 mapp. 218 subb. 137 e 101 = € 94.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI = € 2.975.000,00

12 - 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. 88 pagine e n. 61 allegati.

Sondrio, lì 03.07.2017

Il Perito stimatore
Geom. Alessandro Negrini

Allegati:

- 1) Carta tecnica regionale;
- 2) Estratti di mappa del catasto terreni;
- 3) Visure catastali per soggetto (immobili in Provincia di Sondrio e in Provincia di Brescia);
- 4) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati;
- 5) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 6) Visure storiche per immobile del catasto fabbricati;
- 7) Visure storiche per immobile del catasto terreni;
- 8) P.G.T. vigente del Comune di Tirano;
- 9) P.G.T. vigente del Comune di Sondalo;
- 10) P.G.T. vigente del Comune di Traona;
- 11) P.G.T. vigente del Comune di Corteno Golgi;
- 12) Copie Atti Notarili;
- 13) Note di trascrizione a favore della " [REDACTED] " (Sondrio);
- 14) Note di trascrizione a favore della " [REDACTED] " (Breno);
- 15) Note di trascrizione contro " [REDACTED] " (Sondrio);

- 16) Note di trascrizione contro " [REDACTED] " (Breno);
- 17) Note di iscrizione contro " [REDACTED] " (Sondrio);
- 18) Note di iscrizione contro " [REDACTED] " (Breno);
- 19) Note di iscrizione contro "POLONY ITALY S.R.L." (Sondrio);
- 20) Copia di "Convenzione tra il Comune di Tirano e la società [REDACTED] concernente l'assegnazione in diritto di proprietà di area compresa nel Piano Sovracomunale per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865";
- 21) Permesso di Costruire n. 30/2007 del Comune di Tirano;
- 22) Permesso di Costruire n. 30-1/2007 del Comune di Tirano;
- 23) Nulla Osta esecuzione opere edilizie n. 45/1960 del Comune di Tirano e relativa Dichiarazione di Abitabilità n. 36/1963;
- 24) D.I.A. presentata al Comune di Tirano il 27.03.2013 prot. 5884;
- 25) Copia di "Convenzione per l'attuazione di un Piano Integrato di Intervento in Tirano, Via San Giuseppe";
- 26) D.I.A. presentata al Comune di Tirano il 13.08.2007 prot. 17082;
- 27) Permesso di Costruire n. 52/2006 del Comune di Tirano;
- 28) D.I.A. presentata al Comune di Tirano il 29.09.2008 prot. 20094;
- 29) Permesso di Costruire n. 52-1/2006 del Comune di Tirano;
- 30) D.I.A. presentata al Comune di Tirano il 24.11.2010 prot. 20867;
- 31) Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità Parziale presentata al Comune di Tirano il 01.12.2010 prot. 21209 con allegati;
- 32) Pratiche edilizie varie del Comune di Tirano (autorimesse interrato in Via San Giuseppe);

- 33) Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Tirano il 21.06.2007 prot. 12682 con allegati;
- 34) Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso e autocertificazione presentate al Comune di Tirano il 21.10.2008 prot. 21616/21617;
- 35) Pratica Edilizia n. 10/2009 del Comune di Sondalo;
- 36) D.I.A. presentata al Comune di Sondalo il 24.09.2010 prot. 8676;
- 37) Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Sondalo il 03.03.2014 prot. 2055 con allegati;
- 38) D.I.A. presentata al Comune di Sondalo il 10.02.2011 prot. 1352;
- 39) Pratica Edilizia n. 12/2011 del Comune di Sondalo;
- 40) D.I.A. presentata al Comune di Sondalo il 05.09.2012 prot. 8186;
- 41) Pratica Edilizia n. 05/2014 del Comune di Sondalo;
- 42) Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità presentata al Comune di Sondalo il 26.07.2016 prot. 7333 con allegati;
- 43) Concessione Edilizia n. 80/00 del Comune di Traona;
- 44) Concessione Edilizia n. 47/03 del Comune di Traona;
- 45) D.I.A. presentata al Comune di Traona il 30.04.2003 prot. 1548;
- 46) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Traona il 16.09.2003 prot. 3191 e relativa Domanda di Agibilità;
- 47) Permesso di Costruire n. 48/2013 del Comune di Traona;
- 48) Permesso di Costruire n. 48/2015 del Comune di Traona;
- 49) Copia di "Convenzione tra il Comune di Corteno Golgi e la società Abete Rosato S.r.l. funzionale al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale n. 12/05 (Pratica Edilizia n. 3174);

- 50) Permesso di Costruire Convenzionato n. 1548/2008 del Comune di Corteno Golgi (P.E. 3174);
- 51) D.I.A. presentata al Comune di Corteno Golgi il 31.12.2010, prot. 7224, P.E. 3616;
- 52) Certificato di Agibilità "Prima Fase" rilasciato dal Comune di Corteno Golgi il 24.02.2011;
- 53) Contratti di Locazione registrati;
- 54) Documentazione fotografica – Capannone in Tirano, Strada di Fort (foto da n. 1 a n. 48);
- 55) Documentazione fotografica – Palazzina residenziale in Tirano, Via San Giuseppe n. 37 (foto da n. 49 a n. 99);
- 56) Documentazione fotografica – Autorimesse interrato in Tirano, Via San Giuseppe (foto da n. 100 a n. 119);
- 57) Documentazione fotografica – Terreni edificabili in Tirano, Via San Giuseppe (foto da n. 120 a n. 128);
- 58) Documentazione fotografica – Appartamento e box auto in Tirano, Via San Giuseppe n. 41 (foto da n. 129 a n. 170);
- 59) Documentazione fotografica – Appartamento "rustico" e box auto in Sondalo, Via Ugo Foscolo nn. 18/22/24 (foto da n. 171 a n. 210);
- 60) Documentazione fotografica – Stalla in Traona, Via Prati Grassi (foto da n. 211 a n. 261);
- 61) Documentazione fotografica - Appartamento e box in Corteno Golgi, Via Valeriana (foto da n. 262 a n. 300).