

**Fallimento N.2 /2021
TRIBUNALE DI SONDRIO**

CONSULENZA ESTIMATIVA

**PRATA CAMPORTACCIO
strada Comunale Vecchia
Frazione San Cassiano**

TECNICO INCARICATO:

Geom. MAURO ACQUISTAPACE

CF: CQSMRA79P19A745I

con studio in MORBEGNO (SO)

VIA NINGUARDA, 29

telefono: 03427615816

email: geometra.mauro@gmail.com

PEC: mauro.acquistapace@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità artigianale-commerciale** a PRATA CAMPORTACCIO Strada Comunale Vecchia, frazione San Cassiano, per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) srl)

Unità artigianale-commerciale a piano terra, primo e interrato costituente intero fabbricato con annesso lotto di terreno e fabbricato indipendente accessorio esterno.

Nel dettaglio il compendio si compone di:

- (sub. 5) piano terra area esterna di pertinenza;
- (sub. 6) piano interrato, terra e primo vano scale comune;
- (sub.7) piano primo ampio laboratorio con bagno accessibile da vano scala comune e ufficio accessibile da scala esterna; piano terra laboratorio, disimpegno con spogliatoi e bagni, celle e tettoie aperte in aderenza poste a Ovest ed a Nord; piano interrato numero due vani deposito;
- (sub.9) piano terra ampia zona adibita ad attività commerciale con annessi bagni.

Esternamente è presente fabbricato accessorio (mapp.934) adibito a servizi igienici con suddivisione per genere.

Completa la proprietà lotto di terreno circostante (map.li 14, 49, 51, 831, 832, 833, 933) adibito in parte a parcheggio oltre ad area attrezzata e verde.

Il complesso presenta buon livello di finitura generale, con pavimenti in gres porcellanato nella zona di vendita commerciale, in ceramica nel laboratorio a piano terra ed in battuto di cemento a piano interrato e primo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio doppio vetro; dotazione di servizi ed impianti adeguati alla tipologia immobiliare.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato:

- foglio 30 particella 48 sub. 5 (catasto fabbricati), BCNC, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano terra;
- foglio 30 particella 48 sub. 6 (catasto fabbricati), BCNC, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: interrato, terra e primo;
- foglio 30 particella 48 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.666,00 Euro, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: interrato, terra e primo, intestato a ***
S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: parti comuni – sub. 9 - parti comuni per due lati
- foglio 30 particella 48 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.268,00 Euro, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: Terra, intestato a **
S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: parti comuni per due lati - sub. 7 - parti comuni
- foglio 30 particella 934 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: terra, intestato a **** S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: mappale 933 per quattro lati
- foglio 30 particella 14 (catasto terreni), qualità PRATO, classe 2, consistenza 620 mq, rendita dominicale 1,28 Euro, rendita agraria 0,96 Euro, intestato a *****S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: mappale 514, strada comunale e mappale 833, mappale 48 e 15, mappale 9 e 513
- foglio 30 particella 49 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 470 mq, rendita dominicale 1,34 Euro, rendita agraria 1,46 Euro, intestato a ***S.R.L.

- Coerenze: mappale 48, mappale 832, mappale 51, mappale 983
- foglio 30 particella 51 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 660 mq, rendita dominicale 1,87 Euro, rendita agraria 2,05 Euro, intestato a ***S.R.L.
Coerenze: mappale 49, mappale 832, mappale 52, mappale 983
 - foglio 30 particella 831 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 10 mq, rendita dominicale 0,03 Euro, rendita agraria 0,03 Euro, intestato a *** S.R.L.
Coerenze: mappale 830, mappale 48, mappale 833
 - foglio 30 particella 832 (catasto terreni), qualità RELIT STRAD, consistenza 200 mq, intestato a *****I S.R.L.
Coerenze: mappale 48, strada, mappale 491, mappale 52, 51 e 49
 - foglio 30 particella 833 (catasto terreni), qualità RELIT STRAD, consistenza 63 mq, intestato a *****S.R.L.
Coerenze: strada, mappale 831, mappale 48, mappale 14
 - foglio 30 particella 933 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 518 mq, rendita dominicale 1,47 Euro, rendita agraria 1,61 Euro, intestato a *****S.R.L.
Coerenze: mappale 16 e 846, strada e mappale 934, mappale 830 e 829, strada

L'intero edificio si compone di un piano interrato e due piani fuori terra; edificio inizialmente costruito negli anni '70 e ristrutturato/ampliato a partire dal 2004.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da affittuario con contratto di affitto della durata di 3 mesi tacitamente rinnovato con durata analoga, registrato il 27/05/2020 a Milano ai nn. 49569/22074, con l'importo dichiarato fisso di 9.000 euro+iva/anno oltre ad una parte variabile del 15% sul volume d'affari.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

3.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2005 a firma di Notaio Rosati Franco ai nn. 7725/961 di repertorio, trascritta il 28/11/2005 registro particolare 2206 registro generale 4183, a favore di Credito Valtellinese – Società Cooperativa a responsabilità limitata, contro *****S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.340.000

Importo capitale: 1.300.000

Durata ipoteca: 12 anni e sei mesi

1. Annotazione per restrizione di beni, presentata il 17/09/2008 registro particolare 804 registro generale 11070
- ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2007 a firma di Notaio Rosati Franco ai nn. 9215/1731 di repertorio, trascritta il 20/12/2007 registro particolare 2375 registro generale 16184, a favore di Credito Valtellinese – Società Cooperativa a responsabilità limitata,

contro ***** S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.260.000

Importo capitale: 700.000

Durata ipoteca: 3 anni

1. Annotazione per restrizione di beni, presentata il 17/09/2008 registro particolare 805 registro generale 11071
2. Annotazione per atto di rinegoziazione, presentata il 11/03/2014 registro particolare 156 registro generale 2692
3. Annotazione per proroga della durata, presentata il 02/05/2017 registro particolare 469 registro generale 4773

- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/06/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn.476/10519 di repertorio, trascritta il 27/06/2019 a Sondrio ai nn. 813/7322, a favore di Agenzia delle entrate - Riscossione, contro *** S.R.L.

Importo ipoteca: € 456.806,68

Importo capitale: € 228.403,34

3.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* **Nessuno**

3.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

3.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Trascrizione di atto per costituzione di vincolo, stipulato il 21/10/2004 Repertorio 6278, trascritto il 15/11/2004 Registro particolare 11957 registro generale 15078, a favore del Comune di Prata Camportaccio, contro ***** S.R.L. – “VINCOLARE IL MAPPALE 48 A FOGLIO 30 LIMITATAMENTE ALLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 209,44, CON DESTINAZIONE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO, A FAVORE DEL COMUNE DI PRATA CAMPORACCIO”
- Trascrizione di atto per permuta, stipulato il 08/10/2008 Repertorio 9632/2065, trascritto il 29/10/2008 Registro particolare 10192 registro generale 12758, a favore e contro ***** S.R.L. e del Comune di Prata Camportaccio
- Trascrizione di atto per costituzione di vincolo, stipulato il 27/02/2010 Repertorio 10266/2572, trascritto il 23/03/2010 Registro particolare 2590 registro generale 3393, contro ***** S.R.L – “VINCOLO AD USO PUBBLICO DEL NUOVO MANUFATTO CON DESTINAZIONE DI SERVIZI IGIENICI REALIZZATO SUI MAPPALI 17 E 828 (EX 18A) DEL FOGLIO 30 DI PROPRIETA' DELLA ***** S.R.L. ORA FOGLIO 30 MAPPALE 934”

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/10/2004) con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di Rosati Franco ai nn. 6234 di repertorio

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** S.N.C. per la quota di 1/1 proprietà, dal 17/11/1994 fino al 07/10/2004

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE n.56/2004/var.0 prot.6255/39, intestato a ***** S.R.L., per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente con destinazione artigianale e commerciale al piano terra, residenza al piano primo, rilasciato il 10/11/2004.

SEGNALAZIONE INIZIO LAVORI prot. 6463 del 18/11/2004, relativa al permesso di costruire rilasciato in data 10/11/2004.

PERMESSO DI COSTRUIRE n.56/2004/var.1 prot.444/39, intestato a *****S.R.L., per lavori di variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato artigianale-commerciale consistenti nella diversa distribuzione interna, nuovo laboratorio artigianale e piano interrato, rilasciato il 21/01/2005.

PERMESSO DI COSTRUIRE n.56/2004/var.2 prot.3990/39, intestato a *****S.R.L., per lavori di variante in corso d'opera ristrutturazione fabbricato artigianale-commerciale consistenti nella diversa distribuzione interna, ampliamento laboratorio artigianale e piano interrato, rilasciato il 06/07/2005.

CERTIFICATO DI AGIBILITA', relativo alle pratiche edilizie n.56/2004, 56/2004/1 e 56/2004/2, per lavori di ristrutturazione fabbricato artigianale-commerciale e piano interrato, rilasciato il 06/10/2005.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.48 Sub.6,7,8.

PERMESSO DI COSTRUIRE n.79/2005/var.0 prot.4950/39, intestato a *****S.R.L., per lavori di costruzione cabina elettrica e isola ecologica, rilasciato il 31/08/2005.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17.

SEGNALAZIONE DI FINE LAVORI prot.120 del 10/03/2010, relativa al permesso di costruire rilasciato in data 31/08/2005.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', prot.5049 del 05/10/2006, intestata a ***** , per chiusura di uno spazio commerciale esistente.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.48 Sub.8

DOMANDA AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA', prot.6496 del 23/12/2006, relativo alla denuncia di inizio attività del 05/10/2006.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.48 Sub.8

PERMESSO DI COSTRUIRE, n.91/2007/var.0 prot.5121, intestato a *****S.R.L., per nuova costruzione fabbricato adibito ad uso servizi igienici pubblici, rilasciato il 24/10/2008.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17-18.

SEGNALAZIONE DI INIZIO LAVORI, prot.5581 del 04/11/2009, relativo al permesso di costruire rilasciato il 24/10/2008.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.17-18

PERMESSO DI COSTRUIRE, n.60/2013/var.0, prot.2016, intestato a *****S.R.L., per lavori di nuova costruzione realizzazione impianto fotovoltaico, rilasciato il 14/05/2014.

Il titolo è riferito solamente al Fg.30 mapp.14-48-49-51-933. - **NON REALIZZATO** -

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio, Adottato con D.C.C. n. 16 del 15/04/2009 e n. 17 del 17/04/2009, Approvato con D.C.C. n. 43 del 18/12/2009 e n. 44 del 21/12/2009

- **Foglio 30 mappale 49 (tutto), 51 (tutto) e 832 (per circa 75%) si trovano in zona "TESSUTO A PREVALENTE CARATTERE COMMERCIALE-PRODUTTIVO"**

Art. 35 - Tessuto a prevalente carattere commerciale - produttivo

1. Definizione e finalità

Parti di territorio comunale sulle quali insistono attività commerciali, anche di media distribuzione, attività terziarie, attività industriali e laboratori artigianali.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- mantenimento delle attività esistenti;
- sviluppo e migliore organizzazione delle parti costruite, in rapporto agli spazi pubblici, al sistema della mobilità e dei parcheggi, al territorio agricolo;
- riconversione funzionale a fronte della eventuale dismissione delle attività.

2. Destinazioni d'uso

a) Destinazioni d'uso principali: usi commerciali; usi produttivi; usi terziari.

b) Destinazioni d'uso non ammesse: grandi strutture di vendita, usi residenziali fatta eccezione per gli alloggi del custode fino a 120 mq di Slp.

Le industrie insalubri di seconda classe sono ammesse previo accertamento di compatibilità a norma del TULLSS n. 1265/34.

3. Indici e limiti di edificabilità

Uf max = 1,00 mq/mq

H max = 10,50 m

Ic max = 60% della Sf

Ivp min = 10% della Sf

Df = 10,00 m

Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti

Ds = 5,00 m.

4. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

Gli interventi di nuova edificazione sono sempre subordinati al convenzionamento del Permesso di costruire.

I seguenti interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale, ai sensi dell'Art. 62:

- demolizione e ricostruzione totale;
- ampliamento con aumento della Slp esistente superiore al 50%;
- nuova edificazione.

5. Prescrizioni particolari

Gli interventi di ampliamento che interessano l'area contrassegnata nelle tavole del Piano delle Regole con la simbologia grafica "linea di arretramento dell'edificazione" devono essere realizzati nel rispetto del limite di arretramento rispetto ai confini della proprietà.

Nell'ambito perimetrato nelle tavole di Piano come "Area per il deposito di attrezzature ed automezzi inerenti l'attività artigianale" la disciplina di cui al presente articolo è applicabile salvo il rispetto delle disposizioni di cui alle norme geologiche ed in particolare a quelle relative alla classe di fattibilità 3* e alla fascia B del P.A.I..

- **Foglio 30 mappale 14, 832 (per circa 3%), 833 e 933 (per circa 96%) si trovano in zona "AMBITO AGRICOLO DI FONDOVALLE"**

Secondo il vigente P.G.T. adottato con Delibere C.C. nr.16 e 17 del 15 e 17 aprile 2009, approvato con Delibere C.C. nr. 43 e 44 del 18 e 21 dicembre 2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 03.06.2010 i suddetti mappali si trovano in zona : AMBITO AGRICOLO DI FONDOVALLE

Art. 36 - Ambito agricolo di fondovalle

1. Definizione e finalità

Sono aree destinate ad usi agricoli e finalizzate, pertanto, al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal Piano delle Regole attività di interesse fondamentale per la tutela e la valorizzazione del territorio.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammessi unicamente gli usi agricoli di cui alla l.r. 12/2005 art. 59 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., fatta eccezione per i manufatti accessori come definiti all'Art. 18, non classificati tra i beni culturali e ambientali e per i quali risulta dismesso da almeno cinque anni l'uso legato all'attività agricola, sono ammesse modifiche di destinazioni d'uso con i seguenti limiti:

- per edifici realizzati prima del 1967: sono ammessi unicamente gli usi residenziali temporanei, i servizi di alloggio, l'artigianato di servizio connesso con l'attività agricola; sono vietati gli usi residenziali non temporanei, gli usi commerciali, gli usi produttivi e gli usi terziari eccetto quelli ammessi;
- per edifici realizzati dopo il 1967: sono ammessi unicamente i servizi di alloggio, l'artigianato di servizio connesso con l'attività agricola; sono vietati gli usi residenziali compresi quelli temporanei (salvo la residenza del proprietario dell'immobile o del titolare delle attività ammesse, fino ad un massimo di 120 mq. di Slp), gli usi commerciali, gli usi

produttivi e gli usi terziari eccetto quelli ammessi;

La cessazione dell'attività agricola da almeno cinque anni è dimostrata per mezzo di autocertificazione firmata dal proprietario dell'immobile.

Nelle Tavole R.1.1 e R.1.2 sono individuate le Aree produttive in ambito agricolo. Per gli edifici ricadenti in tali aree sono ammessi unicamente gli usi produttivi e agricoli.

3. Indici e limiti di edificabilità

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

If max = ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 59

H max = 9,50 m

Df = 12,00 m

Dc = 6,00 m

Ds = 20,00 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive:

H max = 4,00 m

Ic max = ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 59

Df = 12,00 m

Dc = 6,00 m

Ds = 20,00 m

La costruzione di serre stagionali in derivati plastici, prive di pavimentazione e di struttura con fondazioni continue e con altezza media non superiore a m 2,50, non è soggetta al rispetto degli indici edificatori di cui sopra, fatta eccezione per l'Ic.

Per le costruzioni per l'allevamento di animali:

Df = 30,00 m

Dc = 15,00 m;

Ds = 20,00 m

In caso di realizzazione di nuove stalle e allevamenti di animali deve essere rispettata la distanza minima di metri 100 dal confine dell'ambito omogeneo.

In caso il degrado dell'edificio non consenta di determinare il volume esistente, si tiene conto del sedime esistente e si considera un edificio di due piani, con altezza di interpiano pari a metri 3, con tetto a doppia falda con pendenza del 45%.

Non è consentito il ricorso ad ulteriori incrementi edificatori previsti dalle presenti norme.

4. Modalità di intervento

Si rimanda a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Titolo III.

La definizione di criteri di attuazione specifici per gli interventi ricadenti in Ambito agricolo di fondovalle è demandata alla redazione di uno studio di dettaglio dei manufatti ricadenti nell'ambito in oggetto.

Fino alla redazione dello studio di dettaglio, sugli edifici realizzati prima del 1967 sono ammessi unicamente gli interventi fino al risanamento conservativo.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. realizzati dopo il 1967 è ammesso l'ampliamento "una tantum" nei limiti del 20% del volume esistente. Gli interventi di ampliamento sono ammessi a condizione che l'intervento consenta di ottenere o mantenere un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, collegamenti orizzontali, frontespizi, etc.).

La nuova edificazione è ammessa per terreni contigui ad uso agricolo di almeno 7.000 mq. Su aree di superficie inferiore potranno essere realizzati solamente interventi per la realizzazione di manufatti accessori, come definiti all'Art. 18, con Slp non superiore a mq. 20. L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente in continuità con il Tessuto consolidato o con agglomerati rurali già esistenti.

Per gli interventi ammessi, l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico attraverso l'apposita Commissione paesaggio.

Non sono ammessi ampliamenti dei fabbricati ricadenti nelle Aree produttive in ambito agricolo, indicati nelle tavole del Piano delle Regole.

Nell'Ambito agricolo di fondovalle sono vietati:

- la soppressione delle strade poderali pubbliche o private.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;
- l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie; è comunque obbligatoria, salvo autorizzazione degli organi competenti, la sostituzione delle alberature eventualmente abbattute, privilegiando quelle caratteristiche della zona;
- interventi modificativi del regime delle acque ad eccezione di quelle occorrenti per il

ripristino del sistema idrologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dalle Autorità preposte;

- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- discariche e depositi estranei all'attività agricola, salvo le attività esistenti alla data di approvazione del P.G.T.;
- impianti di smaltimento e di trattamento dei rifiuti, salvo le attività esistenti autorizzate alla data di approvazione del P.G.T..

Sono incentivati gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate.

5. Forme di incentivazione

A fronte degli interventi ammessi, rivolti unicamente agli edifici tipici della tradizione locale, realizzati secondo le modalità che verranno indicate nel Regolamento Edilizio comunale, l'Amministrazione comunale può apportare una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizioni ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento. Tali interventi sono subordinati al convenzionamento del Permesso di costruire.

- **Foglio 30 mappale 831, 832 (per circa 22%), 933 (per circa 4%) si trovano in zona "INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'"**

Secondo il vigente P.G.T. adottato con Delibere C.C. nr.16 e 17 del 15 e 17 aprile 2009, approvato con Delibere C.C. nr. 43 e 44 del 18 e 21 dicembre 2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 03.06.2010 i suddetti mappali si trovano in zona : INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

Art. 45 - Infrastrutture della mobilità

1. Definizione e finalità

Le infrastrutture della mobilità sono relative alle reti della mobilità esistenti, programmati o di nuova previsione e comprendono:

- le sedi stradali e le relative pertinenze;
- le sedi ferroviarie e le relative pertinenze (quali: binari in esercizio e dismessi, scali, depositi);
- la viabilità agro - silvo - pastorale (VASP);
- i percorsi ciclo-pedonali.

Il Piano delle Regole individua nelle tavole di Piano gli ambiti interessati dalle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti e dal tracciato di quelle di progetto previste a livello sovracomunale.

La classificazione della rete viaria è contenuta nella Relazione del Piano dei Servizi.

2. Interventi consentiti e modalità attuative

Sono vietate le edificazioni di alcun tipo.

I tracciati della mobilità di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole nei casi in cui le modifiche:

- sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
- ricadono in aree per servizi;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal presente Piano.

La disciplina relativa alla viabilità agro-silvo-pastorale è definita dalla normativa vigente prevista dall'Ente preposto (Comunità Montana della Valchiavenna).

Per le infrastrutture previste in recepimento di previsioni sovracomunali si rimanda alle norme di livello sovracomunale.

È ammessa la demolizione con ricostruzione di fabbricati a ridosso delle infrastrutture della mobilità a condizione che la ricostruzione avvenga arretrandosi della distanza minima prevista dalle presenti norme.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PRATA CAMPORTACCIO STRADA COMUNALE VECCHIA, FRAZIONE SAN CASSIANO

UNITA' ARTIGIANALE-COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Unità artigianale-commerciale a PRATA CAMPORTACCIO Strada Comunale Vecchia, frazione San Cassiano, per la quota di 1/1 di piena proprietà (****srl)

Unità artigianale-commerciale a piano terra, primo e interrato costituente intero fabbricato con annesso lotto di terreno e fabbricato indipendente accessorio esterno.

Nel dettaglio il compendio si compone di:

- (sub. 5) piano terra area esterna di pertinenza;
- (sub. 6) piano interrato, terra e primo vano scale comune;
- (sub.7) piano primo ampio laboratorio con bagno accessibile da vano scala comune e ufficio accessibile da scala esterna; piano terra laboratorio, disimpegno con spogliatoi e bagni, celle e tettoie aperte in aderenza poste a Ovest ed a Nord; piano interrato numero due vani deposito.
- (sub.9) piano terra ampia zona adibita ad attività commerciale con annessi bagni.

Esternamente è presente fabbricato accessorio (mapp.934) adibito a servizi igienici con suddivisione per genere.

Completa la proprietà lotto di terreno circostante (map.li 14, 49, 51, 831, 832, 833, 933) adibito in parte a parcheggio oltre ad area attrezzata e verde.

Il complesso presenta buon livello di finitura generale, con pavimenti in gres porcellanato nella zona di vendita commerciale, in ceramica nel laboratorio a piano terra ed in battuto di cemento a piano interrato e primo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio doppio vetro; dotazione di servizi ed impianti adeguati alla tipologia immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato:

- foglio 30 particella 48 sub. 5 (catasto fabbricati), BCNC, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano terra;
- foglio 30 particella 48 sub. 6 (catasto fabbricati), BCNC, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: interrato, terra e primo;
- foglio 30 particella 48 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.666,00 Euro, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: interrato, terra e primo, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna

- Coerenze: parti comuni – sub. 9 - parti comuni per due lati
- foglio 30 particella 48 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.268,00 Euro, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: Terra, intestato a **** S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: parti comuni per due lati - sub. 7 - parti comuni
 - foglio 30 particella 934 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: via Strada Comunale Vecchia, piano: terra, intestato a ****S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: mappale 933 per quattro lati
 - foglio 30 particella 14 (catasto terreni), qualità PRATO, classe 2, consistenza 620 mq, rendita dominicale 1,28 Euro, rendita agraria 0,96 Euro, intestato a M*****I S.R.L. con sede in Chiavenna
Coerenze: mappale 514, strada comunale e mappale 833, mappale 48 e 15, mappale 9 e 513
 - foglio 30 particella 49 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 470 mq, rendita dominicale 1,34 Euro, rendita agraria 1,46 Euro, intestato a M*****S.R.L.
Coerenze: mappale 48, mappale 832, mappale 51, mappale 983
 - foglio 30 particella 51 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 660 mq, rendita dominicale 1,87 Euro, rendita agraria 2,05 Euro, intestato a **** S.R.L.
Coerenze: mappale 49, mappale 832, mappale 52, mappale 983
 - foglio 30 particella 831 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 10 mq, rendita dominicale 0,03 Euro, rendita agraria 0,03 Euro, intestato a M**** S.R.L.
Coerenze: mappale 830, mappale 48, mappale 833
 - foglio 30 particella 832 (catasto terreni), qualità RELIT STRAD, consistenza 200 mq, intestato a ****S.R.L.
Coerenze: mappale 48, strada, mappale 491, mappale 52, 51 e 49
 - foglio 30 particella 833 (catasto terreni), qualità RELIT STRAD, consistenza 63 mq, intestato a **** S.R.L.
Coerenze: strada, mappale 831, mappale 48, mappale 14
 - foglio 30 particella 933 (catasto terreni), qualità PRATO IRRIG, classe 2, consistenza 518 mq, rendita dominicale 1,47 Euro, rendita agraria 1,61 Euro, intestato a ****S.R.L.
Coerenze: mappale 16 e 846, strada e mappale 934, mappale 830 e 829, strada

L'intero edificio si compone di un piano interrato e due piani fuori terra; edificio inizialmente costruito negli anni '70 e ristrutturato/ampliato a partire dal 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, frazione San Cassiano, in un'area artigianale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, con ampia area destinata a parcheggio. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione del fabbricato fu realizzata negli anni '70 e successivamente ha subito interventi di ampliamento e di trasformazione d'uso; nel 2004 sono iniziati i lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente (mapp.48) e nel 2005 è stata presentata variante per diversa distribuzione interne e realizzazione nuovo laboratorio, poi ampliato; reso agibile in data 06/10/2005. Nel 2008 è stata presentata pratica edilizia per chiusura spazio commerciale esistente (mapp.48 sub.8).

Nel 2005 è stata inoltre presentata pratica edilizia per realizzazione di cabina elettrica e isola ecologica (mapp.17); nel 2008 è stata presentata ulteriore pratica per realizzazione servizi igienici ad uso pubblico, realizzati in adiacenza della cabina elettrica (ora mappali 933 e 934).

CONSISTENZA:

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

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

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Sub.7 – Laboratorio PT	283,00 mq	X	100%	=	283,00 mq
Sub.7 – Tettoie aperte PT	78,00 mq	X	15%	=	11,70 mq
Sub.7 – Laboratorio P1	338,00 mq	X	100%	=	338,00 mq
Sub.7 – Deposito PS1	292,00 mq	X	50%	=	146,00 mq
Totale					778,70 mq
Sub.9 Unità commerciale PT	387,00 mq	X	100%	=	387,00 mq
Sub.9 Portico PT	39,00 mq	X	30%	=	11,70 mq
Totale					398,70 mq
Mapp.934 Servizi igienici ad uso pubblico	30,00 mq	X	100%	=	30,00 mq
Totale					30,00 mq
Mapp.14 – Prato (Parcheggio/area libera)	620,00 mq	X	100%	=	620,00 mq
Mapp.49 – Prato Irrig (Edificabile - parcheggio/area attrezzata)	470,00 mq	X	100%	=	470,00 mq
Mapp.51 – Prato Irrig (Edificabile - parcheggio/area attrezzata)	660,00 mq	X	100%	=	660,00 mq
Mapp.831 – Prato Irrig (area attrezzata)	10,00 mq	X	100%	=	10,00 mq
Mapp.832 – Relit Strad (Edificabile 75% - parcheggio)	200,00 mq	X	100%	=	200,00 mq
Mapp.833 – Relit Strad (area attrezzata)	63,00 mq	X	100%	=	63,00 mq
Mapp.933 – Prato Irrig (area attrezzata)	518,00 mq	X	100%	=	518,00 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Map.le 48 Sub. 7: valore superficie principale:	778,70 mq	x	1200,00 €/mq	=	934.440,00 €
Map.le 48 Sub. 9: valore superficie principale:	398,70 mq	x	1600,00 €/mq	=	637.920,00 €
Map.le 934: valore superficie principale:	30,00 mq	x	800,00 €/mq	=	24.000,00 €
Map.le 14: valore superficie principale:	620,00 mq	x	50,00 €/mq	=	31.000,00 €
Map.le 49: valore superficie principale:	470,00 mq	x	150,00 €/mq	=	70.500,00 €
Map.le 51: valore superficie principale:	660,00 mq	x	150,00 €/mq	=	99.000,00 €
Map.le 831: valore superficie principale:	10,00 mq	x	50,00 €/mq	=	500,00 €
Map.le 832: valore superficie principale:	200,00 mq	x	100,00 €/mq	=	20.000,00 €
Map.le 833: valore superficie principale:	63,00 mq	x	50,00 €/mq	=	3.150,00 €
Map.le 933: valore superficie principale:	518,00 mq	x	50,00 €/mq	=	25.900,00 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)

1.846.410,00 €

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Prata Camportaccio, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore Intero	Valore di diritto
Map.le 48 Sub.7	Laboratorio	778,70 mq		934.440,00 €	934.440,00 €
Map.le 48 Sub.9	Commerciale	398,70 mq		637.920,00 €	637.920,00 €
Map.le 934	Servizi ad uso pubblico		30,00 mq	24.000,00 €	24.000,00 €
Map.le 14	Parcheggio/Area Libera		620,00 mq	31.000,00 €	31.000,00 €
Map.le 49	Edificabile - Parcheggio/area attrezzata		470,00 mq	70.500,00 €	70.500,00 €
Map.le 51	Edificabile - Parcheggio/area attrezzata		660,00 mq	99.000,00 €	99.000,00 €
Map.le 831	Area Attrezzata		10,00 mq	500,00 €	500,00 €
Map.le 832	Edificabile 75% - parcheggio		200,00 mq	20.000,00 €	20.000,00 €
Map.le 833	Area Attrezzata		63,00 mq	3.150,00 €	3.150,00 €
Map.le 933	Area Attrezzata		518,00 mq	25.900,00 €	25.900,00 €
Totale					1.846.410,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.846.410,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 1.410,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.1.845.000,00**

data 27/01/2022

Il tecnico incaricato
Geom. ACQUISTAPACE MAURO

Fallimento N. 2 / 2021

**CONSULENZA ESTIMATIVA
CHIAVENNA, via CERLETTI 2**

**AGGIORNAMENTO
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
101/2020**

TECNICO INCARICATO:

Geom. MAURO ACQUISTAPACE

CF: CQSMRA79P19A745I
con studio in MORBEGNO (SO)
VIA NINGUARDA, 29
telefono: 03427615816
email: geometra.mauro@gmail.com
PEC: mauro.acquistapace@geopec.it

La presente, a seguito di incarico ricevuto da Curatore Fallimentare Dott. Diego Simonetta, quale aggiornamento della precedente stima giudiziaria, promossa da Banca Popolare di Sondrio contro *** S.r.l., prende in esame i beni situati a Chiavenna Via Cerletti 2, frazione Bette.

Si rimanda integralmente alle descrizioni, definizioni e verifiche di regolarità urbanistica/edilizia e catastale che si riportano integralmente come definite nella stima sopra citata.

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2020

DEFINITO LOTTO 2 IN ASTA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CHIAVENNA Via Cerletti 2, frazione Bette, della superficie commerciale di **265,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (M**** srl)

Laboratorio artigianale con negozio e depositi relativi, occupante l'intero piano terreno ed il piano interrato del fabbricato principale.

A piano terra lo spazio "laboratorio" sub. 2 è liberamente comunicante con il sub. 6 ed aperto verso il negozio sub. 1.

Il piano interrato è raggiungibile tramite scala interna ad uso esclusivo e da rampa esterna che dà accesso al sub. 5.

Buon livello delle finiture, con pavimenti tutti in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio; dotazione di servizi ed impianti adeguati alle necessità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - interrato, ha un'altezza interna di 2,95 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 242 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 65 mq, rendita 122,14 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: terra, intestato a **** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: sub.1 - parti comuni - sub. 6 - parti comuni
- foglio 14 particella 242 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 81 mq, rendita 15,01 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: Terra, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: mapp. 106 - parti comuni - sub. 2 - parti comuni
- foglio 14 particella 242 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 52 mq, rendita 629,82 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: terra, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: parti comuni - sub. 2
- foglio 14 particella 242 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 131 mq, rendita 48,41 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: interrato S1, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: parti comuni - sub. 7 - parti comuni
- foglio 14 particella 242 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 114 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: interrato S1, intestato a *** S.R.L., derivante da costruzione
Coerenze: parti comuni - sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 353.455,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 318.000,00
Data della valutazione:	03/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da affittuario con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2018, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 14/11/2018 a Sondrio ai nn. 2025/3T/2018 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9.600 euro

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2009 a firma di Notaio Rosati ai nn. 9971/2330 di repertorio, iscritta il 10/06/2009 a Sondrio ai nn. 6874/917, a favore di Banca Popolare Sondrio, contro *** SRL, derivante da concessione garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 1 anno e sei mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/06/2019 a firma di Agenzia Entrate Riscossione ai nn. 476/10519 di repertorio, iscritta il 27/06/2019 a Sondrio ai nn. 7322/813, a favore di Agenzia Entrate-Riscossione, contro *** srl, derivante da ruolo e avviso debito esecutivo.

Importo ipoteca: 456806,68.

Importo capitale: 228403,34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/10/2020 a firma di Uff. Giudiziario Sondrio ai nn. 657 di repertorio, trascritta il 02/11/2020 a Sondrio ai nn. 10572/8431, a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a, contro *** Srl, derivante da Atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi certificazione ipocatstale depositata agli atti della procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. Concessione edilizia 156/77** e successive varianti, intestata a *** , per lavori di Costruzione fabbricato abitazione, rilasciata il 19/05/1978 con il n. 156/77 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 14 particella 242

Agibilità piani interrato e primo **N. 156/77 perm. 30/79**, intestata *****, presentata il 06/06/1979, agibilità del 07/06/1979 con il n. 30/79 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a piano terra e interrato

Concessione edilizia **N. 73/89 C.E.** e successive varianti, intestata *****per lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato foglio 14 n. 107, presentata il 03/08/2021, rilasciata il 18/10/1989 con il n. 73/89 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fabbricato foglio 14 particella 107 ora foglio 14 particella 242 sub. 6 e 7

Varianti alla CE 73/89 **N. 73/89 bis** e successive varianti, intestata a M*****, rilasciata il 26/04/1991 con il n. 73/89 bis di protocollo

Concessione in variante alla CE 73/89 **N. 73/89 ter** e successive varianti, intestata a *****, rilasciata il 15/11/1991 con il n. 73/89 Ter di protocollo ***** , rilasciata il 07/11/1991 con il n. 9/92 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a al piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni non pregiudicanti strutture

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta accertamento di conformità : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CHIAVENNA VIA CERLETTI 2, FRAZIONE BETTE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CHIAVENNA Via Cerletti 2, frazione Bette, della superficie commerciale di **265,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) srl)

Laboratorio artigianale con negozio e depositi relativi, occupante l'intero piano terreno ed il piano interrato del fabbricato principale.

A piano terra lo spazio "laboratorio" sub. 2 è liberamente comunicante con il sub. 6 ed aperto verso il negozio sub. 1.

Il piano interrato è raggiungibile tramite scala interna ad uso esclusivo e da rampa esterna che dà accesso al sub. 5.

Buon livello delle finiture, con pavimenti tutti in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio; dotazione di servizi ed impianti adeguati alle necessità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - interrato, ha un'altezza interna di 2,95 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 242 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 65 mq, rendita 122,14 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: terra, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: sub.1 - parti comuni - sub. 6 - parti comuni

- foglio 14 particella 242 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 81 mq, rendita 15,01 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: Terra, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: mapp. 106 - parti comuni - sub. 2 - parti comuni
- foglio 14 particella 242 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 52 mq, rendita 629,82 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: terra, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: parti comuni - sub. 2
- foglio 14 particella 242 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 131 mq, rendita 48,41 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: interrato S1, intestato a *** S.R.L. con sede in Chiavenna, derivante da costruzione
Coerenze: parti comuni - sub. 7 - parti comuni
- foglio 14 particella 242 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 114 mq, rendita 63,83 Euro, indirizzo catastale: via Ugo Cerletti, piano: interrato S1, intestato a *** S.R.L., derivante da costruzione
Coerenze: parti comuni - sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1989.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista generale del fabbricato su via Cerletti



Cortile interno - accesso al laboratorio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lacostruzione principale (mapp. 242) fu realizzata nel 1978 e resa agibile (piani terra e interrato) dal 1979; nel 1989 l'edificio venne ampliato con la demolizione e ricostruzione del fabbricato ex 107, ora incorporato nel 242 con i sub. 6 e 7, resi agibili dal 1992.

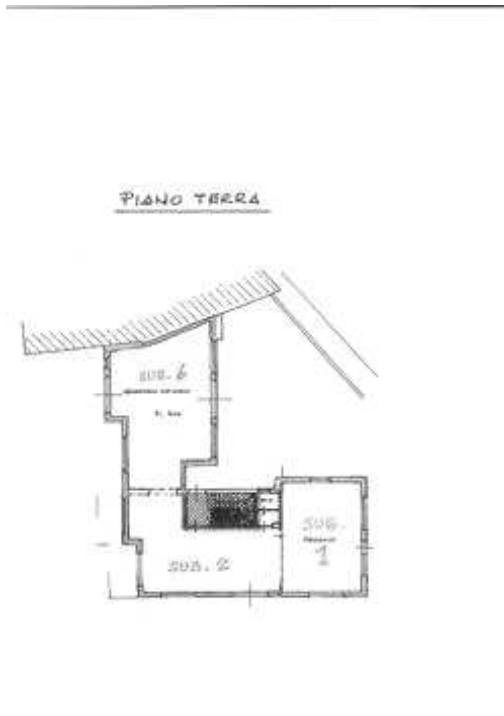
All'interrato si riscontrano alcune lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, rispetto la situazione progettuale/catastale, ma facilmente regolarizzabili in quanto opre interne non coinvolgenti parti strutturali.

CONSISTENZA:

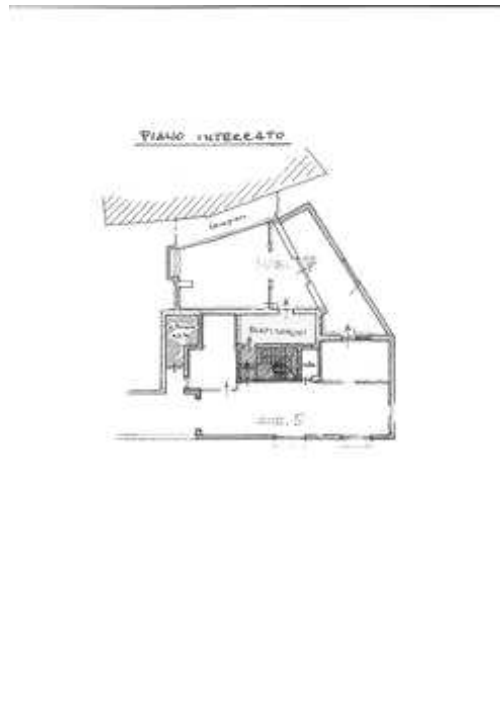
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale negozio sub. 1	52,00	x	100 %	=	52,00
superficie commerciale laboratorio sub. 2 e sub. 6	146,00	x	70 %	=	102,20
superficie commerciale magazzino sub. 5	131,00	x	50 %	=	65,50
superficie commerciale magazzino sub. 7	114,00	x	40 %	=	45,60
Totale:	443,00				265,30



composizione schematica piano terra



composizione schematica piano interrato

Il sottoscritto Geometra Acquistapace Mauro, a seguito di sopralluogo interno ed esterno effettuato in data 24/01/2022 presso l'immobile in Chiavenna via Cerletti, 2 frazione Bette, conferma quanto rilevato dal tecnico incaricato dal Tribunale di Sondrio relativo alla procedura Esecuzione Immobiliare n° 101/2020, di cui si è riportata integralmente la relazione di stima, procedo altresì a formulare valutazione aggiornata

VALUTAZIONE AGGIORNATA:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 265,30 x 1.500,00 = **397.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 397.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 397.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Chiavenna, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	265,30	0,00	397.950,00	397.950,00

397.950,00 €

397.950,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. **39.795,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **353.455,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. **455,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **353.455,00**

data 27/01/2022

Il tecnico incaricato
Geom. ACQUISTAPACE MAURO



TRIBUNALE DI SONDRIO

FALLIMENTO n. 2/2021 ***
S.R.L.
con sede in Via Ugo Cerletti, 2
23022 CHIAVENNA (SO)**

PERIZIA DI STIMA DI BENI MOBILI

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Licitra

Curatore: Dott. Diego Simonetta

TECNICO INCARICATO:

SCARAFONI GIANNI

G E O M E T R A

C.F. SCR GN 69B18 A787R
con studio in BERBENNO DI VALT. (SO9 VIA CONCILIAZIONE 434
tel. 348.9298693
email: gianni.scarafoni@gmail.com
PEC: gianni.scarafoni@geopec.it

SOMMARIO

1- PREMESSA.....	3
2- ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	3
2.1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	4
2.2- DETERMINAZIONE VALORE MOBILI E CRITERI DI STIMA	25
3- CONCLUSIONI.....	26

Il sottos
A787R)
n.° 1155
Dott. Die
Cerletti a
pasticcer
the...",
la sede
Vecchia a
Si preme
prudenzia
meglio att

Preliminar
09.03.202
valutazion
seguenti v

- S
- F
- R
- P
- C
- E

1- PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Scarafoni Gianni nato a Berbenno di Valtellina il 18.02.1969 (c.f. SCR GNN 69B18 A787R) con studio in Via Conciliazione n. 434 , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1155 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio, in adempimento all'incarico conferito dal Dott. Diego Simonetta, Curatore fallimentare della società *** S.R.L. con sede legale in Via Ugo Cerletti al civ. 2 in Comune di Chiavenna (SO), avente all'oggetto attività di "*Laboratorio generi di panetteria, pasticceria, pizzeria nonché generi alimentari vari, commercio al minuto di generi alimentari vari e sale da the...*", relativamente alla valutazione dei beni mobili inventariati all'attivo fallimentare sopraccitato situati c/o la sede operativa della società situata in Comune di Prata Camportaccio (SO) in Via Strada Comunale Vecchia al civ. 1 – 23020.

Si premette che l'oggetto della presente stima riguarda il prudenziale valore di mercato dei beni mobili, prudenziale in quanto la valutazione riguarda mobili sottoposti a fallimento e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

2- ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Preliminarmente alla redazione della presente perizia si è reso necessario eseguire un sopralluogo in data 09.03.2023 c/o l'unità locale situata in Comune di Prata Camportaccio (SO) quale sede operativa e che nella valutazione dei beni sottodescritti si è tenuto conto del probabile valore di realizzo, calcolato in base alle seguenti variabili:

- Stato di conservazione;
- Fattori di svalutazione;
- Richiesta di mercato;
- Possibile reimpiego/riutilizzo;
- Costi relativi allo smontaggio-rimontaggio e affini;
- Eventuale vendita con i rischi impliciti nella condizione del "visto e piaciuto";

Gli immobili oggetto della presente stima vengono di seguito identificati:

- Lotto A – Beni Mobili situati c/o l'unità operativa in Comune di Prata Campportaccio (SO); **LOTTO 5 IN ASTA**
- Lotto B – Beni mobili - veicoli; **LOTTI 3 E 4 IN ASTA**

Il sottoscritto Geom. Gianni Scarafoni dispone la redazione della relazione di stima dei mobili oggetto di fallimento come segue:

- 2.1) identificazione dei beni immobili;
- 2.2) determinazione del valore attuale dei mobili;

2.1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO A – MOBILI situati nell'unità operativa

in Comune di Prata Campportaccio (SO) in Via vecchia strada comunale n. 1

Per l'identificazione dei beni si segue l'elenco utilizzato nell'inventariato redatto dal Curatore, suddiviso per zone lavorative e affiancato in parte da foto de relativi beni:

- PARTE COMMERCIALE:

Trattasi di beni posti nella parte commerciale dell'attività, quella aperta al pubblico dove vi sono i banchi espositivi, le vetrine, le sale colazioni, sia interne che esterne

- n. 2 lavastoviglie .
inserite nei
sottobanconi di
servizio;



- n. 1 macchina da ghiaccio;
- n. 1 macchina monta panna;
- n. 2 frullatori



- n. 1 bancone bar con 6 cassetti frigo
1 anta frigo
- vasellame e posateria varia;
- bancone pasticceria: con 2 frigo e vetrina espositiva;
- bancone self service con vasca acqua scaldante 4 cassetti frigo 2 vasche refrigeranti 1 piastra scaldante, piatti- stoviglie- posateria-armadio scalda piatti



- spremi agrumi;
- microonde
- fornello pizza
- forno cottura pizze



- bancone salumi – affettatrice-
vetrine refrigerante espositiva x vini-
bilancia frigo espositore c latticini ed
insaccati;



- espositore pane: 2 bilance –
scaffalatura per pane;



- bancone marmo per confezionamento



- n. 6 espositori a colonna per vini;
- n.9 tavoli x esposizione merce



- bancone entrata per esposizione prodotti;
- bancone espositori tabacchi e giornali (dismesso e riutilizzato come espositore vini)



- bancone angolo a due sportelli
- n. 33 tavolini interni con sedie



- n. 20 tavoli esterni con sedie



- **LABORATORIO PASTICCERIA:**

- N. 1 abbattitore a due sportelli
- 3 conservatori da 4 sportelli
- 1 armadio frigo positivo
- 1 affettatrice



- 1 bancone frigo a 4 sportelli
- 1 armadio per lievitazione
- 1 sfogliatrice



- 2 impastatrici tuffanti
- 1 lavello



- 1 armadio porta oggetti inox



- 1 macchina x biscotti (spezzatrice)



- 2 planetarie



PERIZIA DI STIMA MOBILI.

- 5 banchi da lavoro in acciaio con cassetti



- 2 celle negative
- 1 cella positiva



- 1 armadio inox porta oggetti

- 1 roboto kubo "ronda"



- 1 bilancia digitale



- Microonde
- Macchina panna
- 1 forno rotativo forno fissol friggitrice con cappa a carrelli per forno rotativo

- 7 carrelli in acciaio x teglie



- 100 teglie inox 60 x 40 cm



- 3 armadi sospesi con ante



-
- Macchina gelato



- Carrello self service



- Cella x lievitazione

- Scrivania con computer e stampante



- ZONA LAVAGGIO:

- Lavastoviglie



- Lavello inox



- 1 armadio con scaffali



- 1 bancone acciaio



- Scaffalature

- PANIFICIO
- 1n. 1 forno rotativo



- 2 forni fissi elettrici



- 1 gruppo lavorazione pane
- 2 celle negative
- 1 cella freddo/caldo

- 3 impastatrici



- 2 celle per pasta pane
- 15 carrelli x teglie
- 1 carrello con assi
- 1 macchina x pane "Kaiser"
- 1 stampatrice
- 2 tavoli da lavoro



- 1 lavello doppio con banco e mensole
- 100 teglie

- **MAGAZZINO**

- N.2 silos farina



- Scaffalature varie misure



- CUCINA
- N. 2 friggitrici



- 1 cuoci pasta



- 1 piastra elettrica



- 4 fornelli elettrici



- 2 banconi inox



- 1 lavello 2 vasche inox



- 1 forno inox a convezione




- Vasellame e pentolame vario



LOTTO B – AUTOMEZZI situati nell'unità operativa
in Comune di Prata Camportaccio (SO) in Via vecchia strada comunale n. 1



- Veicolo FIAT AUTOCARRO, targato CX 739 EJ
allestito con carrozzeria a furgone , data prima immatricolazione anno 10/01/2006,
Motoristicamente cilindrata 1248 cc, 55 KW ,alimentazione a gasolio n. 2 posti

 **UFFICIO PROVINCIALE DI:** **PRA**
Automobile Club d'Italia **SONDRIO** PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

VISURA NOMINATIVA **CONCE FISCALE:** 00530780147


Targhe trovate: 1

Targa	Serie	PRA	Giuridico
CX739EJ	A	SO	S

Elenco certificazioni n. 3 del 06/08/2021

Importo Elenco: 6,00
Importo Ispezioni: 6,00
Importo Totale: 12,00

foglio n.ro 1 di 1

 **UFFICIO PROVINCIALE DI:** **PRA**
Automobile Club d'Italia **SONDRIO** PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

ISPEZIONE **TARGA:** CX739EJ

DATI DEL VEICOLO

Targa	CX739EJ
Telaio	ZFA22300005358639
Fabbrica / Tipo	FIAT AUTO S.P.A. 223ZXN1A AX
Data immatricolazione	19/01/2006
Data Aggiornamento Carta Circolazione	19/07/2017
KW	55,00
Classe / Uso	AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE
Carrozzeria	FURGONE
Cilindrata	1248
Alimentazione	GASOLIO
Tara	1345
Potenza	655
Peso Complessivo	2300
Posti n.ro	2
Assi n.ro	2

Prima Formalita'
Data Prima Formalita'
R.P.

Ultima Formalita'
Data Ultima Formalita'
R.P.

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P. del	A024051J
Atto	19/07/2017
Data Atto	SCRITTURA PRIVATA
Prezzo del Veicolo	11/07/2017
	***** 4.500,00 * Euro

Proprietario
Sesso / Tipo Società
Comune di residenza
Indirizzo

MORESCI
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
CHIAVENNA (SO)
VIA LIGO CERLETTI 2 - 23022

ANNOTAZIONI
Numero precedenti intestazioni: 4
Rilascio documento a seguito dell'ultima formalita'
Non risultano iscritte ipoteche/privilegi
Non risultano iscritti gravami

Certificazione / Ispezione n. 1053 del 06/08/2021 12:07:00

NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

foglio n.ro 1

2.2- DETERMINAZIONE VALORE MOBILI E CRITERI DI STIMA

Si premette che l'oggetto della presente stima riguarda il prudentiale valore di mercato degli immobili, prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a fallimento e quindi a tempistiche di potenziale vendita medio lunghe per quanto riguarda la tipologia di merce e l'andamento di mercato, quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Una ulteriore precisazione da fare è la valutazione dei beni mobili pensando ad un potenziale acquisto di chi rileverà lo stabile ipotizzando ad un proseguimento dell'attività in essere, in quanto gran parte dei beni possono essere mantenuti in loco e non sottoposti a smantellamento, smontaggio e trasporto, cosa che abbatta ulteriormente il valore in quanto diventerebbero poco appetibili e non vendibili specialmente in blocco, allungando i tempi e i costi di istruttoria delle aste.

Per il procedimento di stima, sono state considerate:

- le caratteristiche dei beni in perizia,
- lo stato e vetusta' degli stessi,
- i prezzi praticati sul mercato per mezzi,
- attrezzature o materiali simili,
- sentiti rivenditori del settore,
- l'andamento attuale del mercato mobiliare;
- la scarsa richiesta di beni mobili in questo settore ;
- l'abbondante offerta di beni mobili simili anche sul mercato delle aste giudiziarie;

fatte le dovute proporzioni e detrazioni, il valore dei beni e' stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici

LOTTO A - MOBILI	
LOTTO A – MOBILI situati nell'unità operativa in Comune di Prata	
Camportaccio (SO) in Via vecchia strada comunale n. 1	
Valore complessivo lotto A	= € 45.000,00

LOTTO B - MOBILI	
LOTTO B – AUTOMEZZI situati nell'unità operativa + AP PIAGGIO 50CC	
Valore complessivo lotto B	= € 2.700,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI	= € 47.700,00
------------------------------------	----------------------

3- CONCLUSIONI

Di seguito il sottoscritto si esprime con alcune considerazioni in merito alla stima dei beni immobili oggetto della presente stima al fine di facilitarne la vendita, considerando l'attuale andamento del mercato la soluzione più consona si ritiene quella a corpo e se possibile in affiancamento alla vendita degli immobili al fine di evitare lo smontaggio, la scissione delle attrezzature che provocherebbe un ulteriore ribasso del valore di mercato in quanto difficilmente re-introducibili in altre attività, comportando ulteriori costi di smontaggio e riadattamento. Inoltre alcune attrezzature tipo celle refrigerate comporterebbero un solo costo di smontaggio e smaltimento in discarica in quanto non più adattabili a nuovi spazi.

Relativamente a tutti i mobili oggetto della presente stima, considerato:

- l'andamento attuale del mercato mobiliare;
- la scarsa richiesta di beni mobili in questo settore ;
- l'abbondante offerta di beni mobili simili anche sul mercato delle aste giudiziarie;

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito alla presente perizia che è composta da n. 26 pagine..

Berberno Valt., 31.05.2023

Il perito estimatore

(Geom. Gianni Scarafoni)

