



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. CARLO CAMNASIO

CUSTODE:

ISTITUTO di VENDITE GIUDIZIARIE - SONDRIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2023

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Alessandro Negrini

CF:NGRLSN71P181829F

con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24

telefono: 0342513201

email: negrini.alessandro@libero.it

PBC: alessandro.negrini@geopcc.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

FABBRICATO DESTINATO A DEPOSITO MOTOSLITTE a MADESIMO (SO), Via Emet 43, Località Fondovalle, della superficie commerciale di 1.006,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Trattasi di fabbricato seminterrato destinato a deposito di motoslitte, con relativi accessori e aree di pertinenza, sito in Località Fondovalle, Via Emet n. 43, zona periferica nord dell'abitato di Madesimo (SO).

La porzione originaria dell'edificio (porzione a nord) è stata realizzata tra la fine dell'anno 2000 e l'inizio dell'anno 2002, mentre la porzione in ampliamento è stata realizzata tra la fine dell'anno 2006 e l'inizio dell'anno 2011.

L'intero fabbricato è stato realizzato in attuazione delle seguenti Convenzioni Edilizie, stipulate tra la società proprietaria e il Comune di Madesimo (vedasi quanto riportato al paragrafo 4.1.4 della presente perizia e vedasi copia delle Convenzioni riportate nell'allegato n. 11 della presente perizia):

- Convenzione Edilizia del 06.10.2000 a rogito Dott. Ratti Antonio, Notaio in Chiavenna, rep. 11322/2477, registrata a Chiavenna il 24.10.2000 e trascritta a Sondrio il 27.10.2000 ai nn. 9138/11259;

- Convenzione Edilizia del 05.08.2006 a rogito Dott. Rosati Franco, Notaio in Chiavenna, rep. 8596/1258, registrata a Chiavenna il 31.08.2006 e trascritta a Sondrio il 31.08.2006 ai nn. 9628/12232.

La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da:

- muri perimetrali in C.A., con relative fondazioni continue;
- pilastri in C.A., con relativi plinti di fondazione.

La struttura del solaio è di tipo prefabbricato, costituita da lastre precomprese multitubolari "RAP", sostenute da travi ribassate a "T" rovescia in C.A. gettato in opera.

L'immobile oggetto di stima è così composto:

- corpo principale al piano seminterrato (porzione nord originaria ed ampliamento a sud), con altezza utile interna variabile da m. 3,80 a mt. 3,35, e superficie lorda complessiva di mq. 924, destinato a deposito motoslitte (superficie lorda di mq. 853) e ad officina (superficie lorda di mq. 71), quest'ultima ubicata nell'angolo sud-ovest del corpo principale;

- corpo ubicato a nord del corpo principale (nell'angolo nord-est), edificato in aderenza allo stesso, posto anch'esso al piano seminterrato con le facciate nord ed ovest completamente fuori terra; tale corpo è destinato a n. 3 locali di deposito (di cui uno accessibile dal deposito motoslitte) e n. 3 w.c. (di cui uno accessibile direttamente dal piazzale esterno); l'altezza utile dei locali che compongono il corpo "nord" è pari a m. 2,70 e la superficie lorda complessiva dell'intero corpo è di mq. 54;

- corpo ubicato ad ovest del corpo principale (nell'angolo nord-ovest), edificato in aderenza allo stesso, posto anch'esso al piano seminterrato con la facciata nord completamente fuori terra; tale corpo è destinato a locali tecnologici (locale caldaia, locale pompe e locale generatore); l'altezza utile dei locali caldaia e generatore è pari a m. 2,50 mentre l'altezza utile del locale pompe è pari a m. 2,40; la superficie lorda complessiva dell'intero corpo è di mq. 70;

- porticati ubicati a nord del corpo "locali tecnologici", ed in parte a nord del corpo principale, con superficie lorda complessiva pari a mq. 55;
- area di pertinenza, in parte pavimentata (porzione di piazzale a nord, rampa carrabile a est), in parte a "verde" (ad ovest del fabbricato), in parte occupata da sentiero pavimentato ad uso pubblico (ad ovest del piazzale e dell'area verde) ed in parte occupata dall'alveo del fiume Scalcoggia (ad ovest del sentiero ad uso pubblico);
- copertura carrabile del corpo principale e del corpo nord, costituita da piazzale pavimentato destinato a parcheggio, con accesso diretto dalla Via Emet (il piazzale è posto allo stesso livello della strada pubblica).

L'accesso principale ai fabbricati avviene, dalla Via Emet, attraverso rampa carrabile posta ad ovest (tra il fabbricato e la strada pubblica) insistente sul mappale 323 e poi attraverso il piazzale pavimentato, in parte insistente sul mappale 6 (parte a nord del piazzale) ed in parte insistente sul mappale 323 (parte a sud del piazzale).

L'accesso secondario al corpo principale avviene, dalla Via Emet, attraversando rampa carrabile di proprietà del Comune di Madesimo, posta a sud del mappale 323 ed insistente sui mappali 39, 401 e 339, con accesso diretto al locale "officina"; sulla rampa carrabile sopra menzionata è stata costituita "servitù di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e per qualunque motivo, con divieto di sosta" a favore del fabbricato oggetto della presente stima (foglio 49 mappale 323 sub. 5); tale servitù è stata costituita con l'atto di cessione a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, in data 21.05.2016 rep. 83809/31004, trascritto a Sondrio il 26.05.2016 ai nn. 4477-4478 / 5566-5567 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 della presente perizia); tale atto di cessione è stato stipulato in adempimento alla Convenzione per atto del Notaio Franco Rosati di Chiavenna del 05.08.2006, rep. 8596/1258 (vedasi copia della Convenzione nell'allegato n. 11 della presente perizia).

L'intero immobile è in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti (vedasi dichiarazioni di conformità riportate nell'allegato n. 17 della presente perizia):

- impianto elettrico (comprese luci, quadri e linee di alimentazione);
- impianto di rilevazione incendi;
- impianto antincendio;
- impianto di riscaldamento.

I locali di deposito ubicati nel corpo "nord" hanno finiture civili (pavimentazione, porte in legno, serramenti esterni in legno).

L'immobile oggetto di stima (Fg. 49 mapp. 323 sub. 5) non risulta essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

Il sottoscritto perito precisa che i seguenti beni / impianti, realizzati/acquistati dalla società conduttrice, **NON SONO stati considerati nella presente stima**, in quanto gli stessi non sono relativi alla "componente immobiliare":

- **impianto antifurto e videosorveglianza;**
- **gruppo elettrogeno MOSA con relativi impianti elettrici accessori;**
- **impianto elettrico/idraulico di innervamento artificiale;**
- **soppalchi motorizzati per rimessaggio motoslitte;**
- **erogatore esterno di carburante.**

Il sottoscritto perito precisa altresì che i seguenti beni / impianti, realizzati/acquistati dalla società conduttrice, **SONO stati considerati nella presente stima**, in quanto gli stessi sono relativi alla "componente immobiliare":

- **caldaia a pellet;**
- **pavimentazione in larice su tutta la porzione dell'immobile adibita a deposito motoslitte;**
- **intero show room (con destinazione d'uso deposito motoslitte e così indicato nella planimetria catastale), composto da pareti in cartongesso, impianto elettrico, impianto audio e impianto di riscaldamento a fancoil e serramenti in vetro, e realizzato nell'angolo nord-est del corpo principale in forza di CILA presentata in data 27.10.2020 dalla società conduttrice su autorizzazione della**

proprietà (vedasi CILA riportata nell'allegato n. 18 della presente perizia);
- impianto antincendio.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.520,00 Euro, indirizzo catastale: VIA EMET n. 43, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione nel classamento del 29/10/2021 Pratica n. SO0036370 in atti dal 29/10/2021 - Variazione di classamento (n. 7093.1/2021).
- Il sedime dell'edificio e il relativo terreno di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 323 sub. 5, insistono sull'area così distinta al catasto terreni: Foglio 49 mappale 323, ente urbano di are 22.78.
- Confini dell'intero mappale 323 di Foglio 49, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia, mappale 6, strada pubblica (Via Emet), mappale 339 e mappale 56.

B

TERRENO (confinante con mappale 323 di Foglio 49) a MADESIMO (SO), Via Emet, Località Fondovalle, della superficie commerciale di 596,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Trattasi di terreno (Foglio 49 mappale 6), sito in Località Fondovalle, Via Emet, zona periferica nord dell'abitato di Madesimo (SO), ubicato a nord del mappale 323 di Foglio 49 e confinante con lo stesso.

L'accesso al terreno avviene, dalla Via Emet, attraverso rampa carrabile insistente sul mappale 323; tale terreno è necessario per l'accesso principale al fabbricato Fg. 49 mapp. 323 sub. 5, anch'esso oggetto della presente perizia (corpo A dello stesso Lotto 1).

La superficie complessiva del terreno oggetto di stima (superficie riportata nella visura catastale e non rilevata dal sottoscritto) è pari a mq. 745.

Il terreno è attualmente così destinato:

- porzione ad est destinata a piazzale pavimentato (zona "ST2 - Attrezzature private di interesse comune" di P.G.T.) per una superficie di circa mq. 596;
- porzione centrale destinata a sentiero pedonale a uso pubblico pavimentato (zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" di P.G.T.) per una superficie di circa mq. 45;
- porzione ad ovest occupata dall'alveo del Fiume Scalcoggia per una superficie di circa mq. 104.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 6 (catasto terreni), partita 9644, qualità/classe prato, classe 2, superficie are 7.45, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a [REDACTED]
- Confini del mappale 6 di Foglio 49, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia, limite del Foglio 49, mappale 5, strada pubblica (Via Emet) e mappale 323.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.602,60 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:	€. 768.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 768.250,00

Data della valutazione:

07/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 23/06/2022 il sottoscritto perito stimatore ha effettuato sopralluogo presso i beni immobili oggetto della presente perizia siti in Comune di Madesimo (SO), Località Fondovalle, Via Emet n. 43, distinti catastalmente al Foglio 49 particella 323 sub. 5 (fabbricato adibito a magazzino-ricovero per battipista e motoslitte, con area di pertinenza) e Foglio 49 particella 6 (terreno confinante alla particella 323, posto a nord della stessa e adibito, per la maggior consistenza, a piazzale di manovra/parcheeggio).

Alla data del sopralluogo i beni immobili sopra menzionati risultavano occupati dalla società "**[REDACTED]**", in forza di:

- il fabbricato Foglio 49 particella 323 sub. 5, in forza di "contratto di locazione commerciale" sottoscritto dalle parti in data 05.10.2015 (data antecedente il pignoramento) e registrato all'Ufficio Territoriale di Morbegno in data 27.10.2015 (data antecedente il pignoramento) al n. 1765 n. 1765 serie 3T, durata dal 05/10/2015 al 30/09/2021 - prorogato al 30/09/2027;

- il terreno Foglio 49 particella 6, occupato senza titolo (tale terreno è comunque indispensabile per poter accedere, dalla strada pubblica Via Emet, al fabbricato Foglio 49 particella 323 sub. 5).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/09/2023 n. 50523 del Registro Ufficiale, invasione a richiesta integrativa del perito stimatore in data 10/08/2023), è stata confermata l'attuale validità del contratto di locazione sopra menzionato; nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate è stato menzionato anche il seguente contratto:

- Contratto n. 2756 serie 3T, registrato all'Ufficio Territoriale di Sondrio il 28/11/2006, durata dal 10/01/2001 al 10/01/2013, prorogato al 10/01/2019 e risolto il 31/12/2015.

Di seguito si riportano i n. 12 articoli che compongono il "contratto di locazione commerciale" attualmente in essere, registrato a Morbegno il 27/10/2015 al n. 1765 n. 1765 serie 3T:

- Art. 1: Il locatore concede in affitto al Conduttore che accetta, per il disimpegno della propria attività, il **MAGAZZINO-RICOVERO per battipista e motoslitte** ubicato in Madesimo (SO), località Fondovalle distinto a foglio 49 (quarantanove), mappale 323 (trecentoventitre), come da planimetria allegata (All. 1).

- Art. 2: La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 05.10.2015 con scadenza 30.09.2021. Le parti sin d'ora esplicitamente riconoscono che la validità della presente scrittura è integralmente subordinata alla vigenza del contratto di affitto avente ad oggetto il ramo d'azienda di proprietà della società "**[REDACTED]**" - c.f. p.Iva e n° iscr al R.I. di MB "**[REDACTED]**" - esercente l'attività di noleggio di motoslitte e corrente in Madesimo (SO) - e che verrà stipulato innanzi il notaio Pierpaolo Corradini in Ardenno in data 14/10/2015. La risoluzione o il venir meno per qualsiasi motivo del citato contratto, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare nei suoi contenuti in quanto già redatto nella sua versione definitiva, determinerà, indipendentemente dall'eventuale sussistenza di colpa, l'automatica e contestuale risoluzione della presente scrittura con piena e totale liberazione delle parti da qualsiasi obbligo e impegno, anche in termini di risarcimento danni. Indipendentemente dalle previsioni di cui al punto precedente è data inoltre esclusiva ed esplicita facoltà al Conduttore di recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso di mesi sei da notificarsi a parte locatrice mediante lettera raccomandata o PEC.

- Art. 3: il canone di locazione è fissato in Euro 42.000,00 + I.V.A. (diconsi Euro quarantaduemila virgola zero zero) annui, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 10.500,00 + I.V.A. (diconsi Euro diecimilacinquecento virgola zero zero). Si opta, dunque, per il regime IVA.

- Art. 4: Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, le parti convengono che dall'inizio del terzo anno dalla data di inizio della locazione il canone dovrà essere aggiornato in relazione alle variazioni del

potere di acquisto dell'Euro con aggiornamento ISTAT al 100%.

- Art. 5: Il Locatore dichiara che l'immobile è in ottimo stato di manutenzione. Il Conduttore si impegna, al termine del contratto, alla restituzione dell'immobile come gli viene consegnato, libero da persone o cose.

- Art. 6: Il Locatore autorizza l'esecuzione di eventuali opere iniziali, considerate utili/necessarie per meglio adibire i locali all'uso dell'attività del Conduttore. Dette opere dovranno essere eseguite a cura del Conduttore, in piena conformità alle disposizioni di legge o di regolamento vigenti.

- Art. 7: Ai sensi di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/78 il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

- Art. 8: Il Conduttore si assume la responsabilità di assicurare l'immobile per Euro 1.350.000,00 (diconsi Euro unmilionetrecentocinquantamila virgola zero zero) e per Responsabilità Civile verso terzi per qualunque danno diretto o indiretto che possa verificarsi nei confronti di persone e cose; si obbliga altresì al rispetto delle norme in materia di sicurezza del magazzino ai sensi della Legge 626. Il Conduttore si impegna altresì ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

- Art. 9: Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

- Art. 10: Sono a carico del Conduttore nella misura del 50% (cinquanta per cento) sia le spese di registrazione del presente contratto di locazione che l'imposta annuale di registro.

- Art. 11. **DIRITTO di OPZIONE per l'acquisto del Fabbricato:** Il Locatore concede espressamente al Conduttore il diritto di opzione, da esercitarsi entro e non oltre 5 (cinque) anni da oggi, per l'acquisto del Fabbricato al prezzo sin da ora stabilito in Euro 1.350.000,00 (Euro unmilionetrecentocinquantamila virgola zero zero), più IVA o imposte come per legge; importo dal quale saranno scalati/dedotti totalmente tutti i canoni di affitto pagati sino all'esercizio di tale opzione (ovviamente al netto dell'IVA).

- Art. 12: Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che non ricorre alcun obbligo di allegazione alla presente scrittura privata e di dotazione della porzione dell'unità immobiliare nella quale è esercitato il ramo d'azienda in oggetto, dell'attestato di prestazione energetica in quanto attualmente priva dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi, necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, il tutto come risulta dalla dichiarazione redatta a cura dell'Ingegnere Nicola Geronimi con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 30. La parte conduttrice dà inoltre atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ai sensi del d.lgs.192/2005.

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

- Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 13.09.2023 n. 50523 del Registro Ufficiale delle Entrate;

- Contratto n. 1765 serie 3T registrato all'U.T. di Morbegno il 27/10/2015 (allegato alla comunicazione di cui sopra);

- Richiesta integrativa inviata dal sottoscritto perito all'agenzia delle Entrate il 10/08/2023.

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:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 06/10/2000 a firma Dott. Ratti Antonio, Notaio in Chiavenna, ai nn. 11322/2477 di repertorio, registrata il 24/10/2000 a Chiavenna al n. 1499 mod. 1, trascritta il 27/10/2000 a Sondrio ai nn. 9138/11259, a favore di COMUNE DI MADESIMO, contro [REDACTED]

I beni immobili oggetto della Convenzione sopra citata, sono siti in Comune di Madesimo e così distinti catastalmente:

- terreno Foglio 49 mappale 6 (oggetto di pignoramento);
- terreni Foglio 49 mappali 7, 28, 321 e 322 (terreni originari sui quali è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5).

Nel quadro D della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue: *"Il concessionario si è impegnato a mantenere la destinazione d'uso dei locali, in conformità alla destinazione d'uso a Standards F1, così come previsto dal PRG, fino a che tale destinazione sarà mantenuta nel vigente strumento urbanistico. Il concessionario a questo riguardo espressamente riconosce che qualsiasi eventuale variazione alle destinazioni d'uso che dovesse essere apportata alle unità edilizie nel progetto in oggetto (ove non preventivamente autorizzate, se possibile, in base alle normative edilizie in allora vigenti, dall'autorità comunale con nuovo atto di concessione) porterà automaticamente, quale sanzione per la violazione delle destinazioni d'uso previste in concessione, alla revoca della concessione stessa per inadempimento ad un elemento essenziale dalla concessione, con tutte le relative conseguenze in ordine alle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni per il caso di opere eseguite in assenza di concessione. I proprietari, qualora procedano all'alienazione parziale o totale delle aree o dei fabbricati o di quote societarie, dovranno tassativamente trasmettere ed imporre agli acquirenti le prescrizioni tutte sia di natura generale sia di natura particolare, accettate con la trascrivenda convenzione stipulata con il Comune di Madesimo. A tal fine negli atti di compravendita dovranno essere inserite clausole nelle quali l'acquirente dichiarerà di ben conoscere ed accettare, per se ed i suoi aventi causa, la trascrivenda convenzione e si impegnerà a rispettarla. La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario degli obblighi di cui ai precedenti articoli determinerà, in aggiunta all'applicazione a iniziativa del Comune di Madesimo, la risoluzione della presente convenzione qualora il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento è stato realizzato. La società [REDACTED] si è impegnata a cedere, a titolo gratuito, al Comune di Madesimo il terreno, per uso parcheggio, distinto nel N.C.T. di detto comune col mapp. 321 a Foglio 49, di mq. 660."*

Nell'allegato n. 11 della presente perizia è riportata copia della Convenzione Edilizia del 06.10.2000 rep. 11322/2477 Dott. Antonio Ratti.

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/08/2006 a firma Dott. Rosati Franco, Notaio in Chiavenna, ai nn. 8596/1258 di repertorio, registrata il 11/08/2006 a Morbegno al n. 833 serie 1, trascritta il 31/08/2006 a Sondrio ai nn. 9628/12232, a favore di COMUNE DI MADESIMO, contro [REDACTED]

I beni immobili oggetto della Convenzione sono siti in Comune di Madesimo e così distinti catastalmente:

- terreni Foglio 49 mappali 323 e 321 (terreni originari sui quali è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5).

Nel quadro D della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue: *"La società [REDACTED] si è obbligata alla realizzazione in sottosuolo dell'ampliamento del magazzino ricovero per battipista e motoslitte per una superficie massima di mq. 323,00 sui terreni distinti al Fig. 49 mappali 323-321 (parte), come risulta dalla planimetria allegata sotto la lettera "B"; La società [REDACTED] realizzerà altresì, a sua cura e spese, un vano di superficie pari a mq. 180,00 circa sui mappali n. 321 ancora di proprietà della soc. [REDACTED] e 38 di proprietà comunale (comprensivo di muri). La proprietà di questo vano verrà ceduta al Comune di Madesimo una volta ultimato. La nuova rampa di ingresso e lo spazio di manovra esterno saranno di proprietà del Comune di*

Madesimo con diritto di passaggio carrabile mantenuto dalla società [REDACTED]. Il tutto insistente sui mappali 321-38-39 del Foglio 49. La società [REDACTED], si è riservata, per l'ampliamento del magazzino esistente una porzione di terreno di mq. 161,00 circa (da definirsi con frazionamento) insistenti sul mappale 321 Foglio 49. Il vano di mq. 48,00 di proprietà del Comune di Madesimo individuato nella precedente convenzione rimane di proprietà della società [REDACTED]. Una porzione di mq. 50,00 circa del nuovo vano di proprietà del Comune di Madesimo di cui all'articolo 3 sarà dato in uso gratuito alla società [REDACTED] (o, per essa, alla società [REDACTED]), sino a che la stessa avrà in appalto la battitura della pista per il fondo. Fino a tale data, le spese di manutenzione della porzione di fabbricato compreso lo sgombero della neve della rampa di accesso sono interamente a carico della società [REDACTED]. La rampa di accesso e l'area antistante il magazzino comunale dovranno essere sempre libere. Sono fatte salve diverse disposizioni emanate dall'amministrazione comunale, per le quali dovrà essere data comunicazione a mezzo raccomandata alla società [REDACTED]. Per quanto altro si rinvia al titolo."

ell'allegato n. 11 della presente perizia è riportata copia della Convenzione Edilizia del 05.08.2006 rep. 8596/1258 Dott. Franco Rosati.

Vincolo paesaggistico

L'area dove insistono i mappali 6 e 323 di Foglio 49 del Comune di Madesimo è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi:

- dell'art. 142 comma 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii. (area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati);
- dell'art. 142 comma 1 lettera d) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii. (area Alpina al di sopra di 1.600 metri s.l.m.).

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20/05/2010 a firma Dott. Auletta Angelo Andrea, Notaio in Delebio ai nn. 74313/24182 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Sondrio ai nn. 939/6421, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (creditore ipotecario), contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e contro [REDACTED] S.R.L. (debitore non datore di ipoteca), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 680.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi e 1 giorno.

Ipoteca gravante sul bene immobile sito in Comune di Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

Originariamente l'ipoteca gravava anche sul bene immobile sito in Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 339; tale immobile è successivamente stato oggetto di Domanda di Annotazione per "restrizione dei beni" presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 14.12.2015 nn. 1108/12846.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20/05/2010 a firma Dott. Auletta Angelo Andrea, Notaio in Delebio, ai nn. 74314/24183 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Sondrio ai nn. 940/6422, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (creditore ipotecario), contro [REDACTED] (debitore ipotecario), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.020.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

Ipoteca gravante sul bene immobile sito in Comune di Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

Originariamente l'ipoteca gravava anche sul bene immobile sito in Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 339; tale immobile è successivamente stato oggetto di Domanda

di Annotazione per "restrizione dei beni" presentata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 14.12.2015 nn. 1109/12847.

Ipoteca giudiziale attiva, derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Sondrio in data 10/04/2017, n. 147 di repertorio, iscritta il 03/10/2018 a Sondrio ai nn. 1200/10448, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro [REDACTED].

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 180.960,85.

Ipoteca gravante su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e così distinti catastalmente:

- catasto fabbricati, Foglio 49 mappale 323 sub. 5;

- catasto terreni, Foglio 49 mappale 6.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/02/2022 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio, n. 134 di repertorio, trascritto il 01/03/2022 a Sondrio ai nn. 1906/2387, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento gravante sul bene immobile sito in Comune di Madesimo, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

Nel quadro D della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue: "*Pignoramento per l'importo di Euro 478.358,18 oltre interessi convenzionali corrispettivi al tasso annuo del 4,71% a decorrere dal 31 dicembre 2019 e spese. Il pignoramento si intende esposto a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti e nuove costruzioni e a tutto quanto gravabile sia stato e venga anche in seguito introdotto nella proprietà cauzionale, è altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà negli enti e spazi comuni all'intero fabbricato.*"

Pignoramento, notificato il 02/03/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio, n. 157 di repertorio, trascritto il 27/03/2023 a Sondrio ai nn. 3083/3730, a favore di DIANA SPV SRL, contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento gravante sul bene immobile sito in Comune di Madesimo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 6.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Relativamente ai beni immobili in Comune di Madesimo, oggetto della presente perizia, non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 04/10/2000 dal Dott. Ratti Antonio, Notaio in Chiavenna, ai nn. 11312/2476 di repertorio, registrata il 24/10/2000 a Chiavenna al n. 1037 mod. 2V, trascritta il 27/10/2000 a Sondrio ai nn. 9131-9132-9133 / 11252-11253-11254.

Con la scrittura privata di compravendita autenticata di cui sopra, la società Pizzo Casa S.r.l. ha acquistato i seguenti beni immobili:

- al CAPO 1: ha acquistato dal Sig. [REDACTED] l'appezzamento di terreno in Comune di Madesimo censito nel N.C.T. al Foglio 49 mappale 6 (terreno oggetto della presente perizia);

- al CAPO 2: ha acquistato dal Sig. [REDACTED] l'appezzamento di terreno in Comune di Madesimo censito nel N.C.T. al Foglio 49 mappale 28 (uno dei terreni originari sui quali è stato costruito il fabbricato oggetto della presente perizia attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5);

- al CAPO 3: ha acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] l'appezzamento di terreno in Comune di Madesimo censito nel N.C.T. al Foglio 49 mappale 7 (uno dei terreni originari sui quali è stato costruito il fabbricato oggetto della presente perizia attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5).

[REDACTED]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 06/10/2000 dal Dott. Ratti Antonio, Notaio in Chiavenna, ai nn. 11321 di repertorio, registrata il 24/10/2000 a Chiavenna al n. 1041 mod. 2V, trascritta il 27/10/2000 a Sondrio ai nn. 9137/11258.

Con la scrittura privata di compravendita autenticata di cui sopra, la società [REDACTED] ha acquistato dal Sig. [REDACTED] due appezzamenti di terreno in Comune di Madesimo censiti nel N.C.T. al Foglio 49 mappale 321 (ex 29/a) e al Foglio 49 mappale 322 (ex 29/b); tali terreni acquistati sono tra quelli originari, sui quali è stato costruito il fabbricato oggetto della presente perizia attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 43/2000 (Pratica Edilizia n. 50/2000) rilasciata dal Comune di Madesimo il 06/10/2000, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione magazzino interrato per ricovero battipista e motoslitte (richiesta di rilascio presentata il 20/09/2000 n. 5583 di protocollo).

Il titolo è riferito solamente alla porzione originaria (porzione a nord) del fabbricato in Comune di Madesimo, attualmente censito nel catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5..

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, il Comune di Madesimo aveva rilasciato la relativa Autorizzazione Ambientale n. 39 del 25.09.2000.

Nell'allegato n. 13 della presente perizia è riportata documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 50/2000 del Comune di Madesimo.

Concessione Edilizia n. 05/2002 (Pratica Edilizia n. 50-VAR./2000) rilasciata dal Comune di Madesimo il 30/01/2002, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione magazzino interrato per ricovero battipista e motoslitte in VARIANTE a precedente concessione edilizia n° 43/2000 (richiesta di rilascio presentata il 09/02/2001 n. 901 di protocollo).

Il titolo è riferito solamente a porzione originaria (porzione a nord) del fabbricato in Comune di Madesimo, attualmente censito nel catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5..

Prima del rilascio della Concessione Edilizia in Variante, il Comune di Madesimo aveva rilasciato la

relativa Autorizzazione Ambientale n. 24 del 16.06.2001.

Si precisa che, relativamente alla porzione originaria (porzione a nord) del fabbricato in Comune di Madesimo, attualmente censito nel catasto dei fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5, realizzata in forza della C.E. n. 43/2000 e in forza della C.E. in variante n. 05/2002, non risulta essere stata richiesta l'Agibilità.

Nell'allegato n. 14 della presente perizia è riportata documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 50-VAR./2000 del Comune di Madesimo.

Permesso di Costruire n. 34/2006 (Pratica Edilizia n. 36/2006) rilasciato dal Comune di Madesimo il 24/08/2006, intestato a [REDACTED], per lavori di realizzazione magazzino per ricovero battipista e motoslitte in ampliamento a magazzino esistente (richiesta di rilascio presentata il 19/06/2006).

Il titolo è riferito solamente a porzione in ampliamento (porzione a sud) del fabbricato in Comune di Madesimo, attualmente censito nel catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

Lo Sportello Unico per le Imprese della Comunità Montana della Valchiavenna ha espresso il proprio assenso alla realizzazione delle opere, con provvedimento di Assenso in data 26.10.2006 prot. n. 9612.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, il Comune di Madesimo aveva rilasciato la relativa Autorizzazione Ambientale n. 51 del 24.08.2006.

Nell'allegato n. 15 della presente perizia è riportata documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 36/2006 del Comune di Madesimo.

Permesso di Costruire n. 14/2010 (Pratica Edilizia n. 36V/2006) rilasciato dal Comune di Madesimo il 11/06/2010, intestato a [REDACTED], per lavori di realizzazione magazzino per ricovero battipista e motoslitte in ampliamento a magazzino esistente, in VARIANTE a precedente permesso di costruire n. 34/2006 (domanda di rilascio presentata il 10/03/2009).

Il titolo è riferito solamente a porzione in ampliamento (porzione a sud) del fabbricato in Comune di Madesimo, attualmente censito nel catasto fabbricati al Foglio 49 mappale 323 sub. 5..

Lo Sportello Unico per le Imprese della Comunità Montana della Valchiavenna ha espresso il proprio assenso alla realizzazione delle opere, con provvedimento di Assenso in data 13.09.2010 prot. n. 7952.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, il Comune di Madesimo aveva rilasciato la relativa Autorizzazione Ambientale n. 129 del 21.11.2009.

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportata documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 36V/2006 del Comune di Madesimo.

A seguito dell'ultimazione dei lavori avvenuta in data 24.02.2011, in data **24.03.2011 è stata presentata**, presso lo Sportello Unico per le Imprese della Comunità Montana della Valchiavenna, la **"Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche"** con i relativi allegati (protocollata dall'ente in data 28.03.2011 con il prot. n. 2587), relativa ai lavori di realizzazione di magazzino per ricovero battipista e motoslitte in ampliamento a magazzino esistente autorizzati da PdC n° 34/06 e da PdC in Variante n° 14/10 e dai relativi Atti di assenso SUAP Comunità Montana Valchiavenna.

In data 31.03.2011 con prot. n. 2774 lo Sportello Unico per le Imprese CM Valchiavenna ha provveduto ad inviare la Dichiarazione di Agibilità, e la Relazione Tecnica, all'A.S.L. di Chiavenna, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sondrio, e per conoscenza al Comune di Madesimo.

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportata documentazione inerente la Dichiarazione di Agibilità sopra richiamata, con relativi allegati.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.L.L.A.), "pratica impresainungiorno" 09216840968-20102020-1914, inviata telematicamente al S.U.A.P. della Comunità Montana della Valchiavenna il 27/10/2020 prot. n. 29296 (Identificativo nazionale SUAP: 1663), intestata a [REDACTED], per opere di manutenzione straordinaria interne, relative alla demolizione di una parete interna e la realizzazione di nuove pareti divisorie in cartongesso rivestito in assito di legno, nelle quali sono state ricavate delle aperture in vetro.

Nell'allegato n. 18 della presente perizia è riportata documentazione inerente la CILA del 27.10.2020, sopra menzionata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

In base al "PGT - piano di governo del territorio" Vigente del Comune di Madesimo, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 27 gennaio 2012 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 12 dal 21.03.2012, e successiva "Variante n. 1 al P.G.T." approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°33 del 29.07.2016 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.52 del 28.12.2016, gli immobili oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 49 mappale 6: "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" per il 6% della superficie, "ST2 - Attrezzature private di interesse comune" per l'80% della superficie e "Fiume" per il 14% della superficie;
- Foglio 49 mappale 323: "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" per il 5% della superficie, "ST2 - Attrezzature private di interesse comune" per l'83% della superficie e "Fiume" per il 12% della superficie.

In base alla componente geologica del P.G.T., i mappali 6 e 323 del Foglio 49 sono classificati in "Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni".

Nell'allegato n. 9 della presente perizia è riportata la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo in data 22.12.2022 prot. n. 8337;
- Estratto Tavola "1Cd-var - Tavola di progetto" del Piano delle Regole del Vigente P.R.G..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevata difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni (tavolato che delimita a nord l'officina è stato realizzato in posizione spostata a nord, aumentando leggermente la superficie dell'officina e diminuendo leggermente la superficie del deposito motoslitte) e relativa alla destinazione d'uso di un locale nel corpo "nord" (è stato autorizzato un deposito e invece è presente il w.c. "sud-ovest"); inoltre non risulta essere stata richiesta l'Agibilità per il corpo originario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto riportato nei titoli autorizzativi e presentazione di S.C.I.A. di Agibilità per il corpo originario.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità (oneri per diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche + spese per eventuali certificazioni mancanti) e Presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria (onere per sanzione amministrativa + contributo sul costo di costruzione + diritti di segreteria + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche) : €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Questa situazione è riferita al Fabbricato Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevata difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni (tavolato che delimita a nord l'officina è stato realizzato in posizione spostata a nord, aumentando leggermente la superficie dell'officina e diminuendo leggermente la superficie del deposito motoslitte) e relativa alla destinazione d'uso di un locale nel corpo "nord" (nella planimetria catastale è indicato deposito invece è presente il w.c. "sud-ovest"); inoltre non risulta rappresentata l'area di copertura del fabbricato che invece, essendo praticabile (parcheggio), è da rappresentare nella planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Questa situazione è riferita al Fabbricato Foglio 49 mappale 323 sub. 5.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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

BENI IN MADESIMO VIA EMET 43, FRAZIONE LOCALITÀ FONDOVALLE
FABBRICATO DESTINATO A DEPOSITO MOTOSLITTE
DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO DESTINATO A DEPOSITO MOTOSLITTE a MADESIMO (SO), Via Emet 43, Località Fondovalle, della superficie commerciale di 1.006,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di fabbricato seminterrato destinato a deposito di motoslitte, con relativi accessori e aree di pertinenza, sito in Località Fondovalle, Via Emet n. 43, zona periferica nord dell'abitato di Madesimo (SO).

La porzione originaria dell'edificio (porzione a nord) è stata realizzata tra la fine dell'anno 2000 e l'inizio dell'anno 2002, mentre la porzione in ampliamento è stata realizzata tra la fine dell'anno 2006 e l'inizio dell'anno 2011.

L'intero fabbricato è stato realizzato in attuazione delle seguenti Convenzioni Edilizie, stipulate tra la società proprietaria e il Comune di Madesimo (vedasi quanto riportato al paragrafo 4.1.4 della presente perizia e vedasi copia delle Convenzioni riportate nell'allegato n. 11 della presente perizia):

- Convenzione Edilizia del 06.10.2000 a rogito Dott. Ratti Antonio, Notaio in Chiavenna, rep. 11322/2477, registrata a Chiavenna il 24.10.2000 e trascritta a Sondrio il 27.10.2000 ai nn. 9138/11259;

- Convenzione Edilizia del 05.08.2006 a rogito Dott. Rosati Franco, Notaio in Chiavenna, rep. 8596/1258, registrata a Chiavenna il 31.08.2006 e trascritta a Sondrio il 31.08.2006 ai nn. 9628/12232.

La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da:

- muri perimetrali in C.A., con relative fondazioni continue;
- pilastri in C.A., con relativi plinti di fondazione.

La struttura del solaio è di tipo prefabbricato, costituita da lastre precomprese multitubolari "RAP", sostenute da travi ribassate a "T" rovescia in C.A. gettato in opera.

L'immobile oggetto di stima è così composto:

- corpo principale al piano seminterrato (porzione nord originaria ed ampliamento a sud), con altezza utile interna variabile da m. 3,80 a mt. 3,35, e superficie lorda complessiva di mq. 924, destinato a deposito motoslitte (superficie lorda di mq. 853) e ad officina (superficie lorda di mq. 71), quest'ultima ubicata nell'angolo sud-ovest del corpo principale;
- corpo ubicato a nord del corpo principale (nell'angolo nord-est), edificato in aderenza allo stesso, posto anch'esso al piano seminterrato con le facciate nord ed ovest completamente fuori terra; tale corpo è destinato a n. 3 locali di deposito (di cui uno accessibile dal deposito motoslitte) e n. 3 w.c. (di cui uno accessibile direttamente dal piazzale esterno); l'altezza utile dei locali che compongono il corpo "nord" è pari a m. 2,70 e la superficie lorda complessiva dell'intero corpo è di mq. 54;
- corpo ubicato ad ovest del corpo principale (nell'angolo nord-ovest), edificato in aderenza allo stesso, posto anch'esso al piano seminterrato con la facciata nord completamente fuori terra; tale corpo è destinato a locali tecnologici (locale caldaia, locale pompe e locale generatore); l'altezza utile dei locali caldaia e generatore è pari a m. 2,50 mentre l'altezza utile del locale pompe è pari a m. 2,40; la superficie lorda complessiva dell'intero corpo è di mq. 70;
- porticati ubicati a nord del corpo "locali tecnologici", ed in parte a nord del corpo principale, con superficie lorda complessiva pari a mq. 55;
- area di pertinenza, in parte pavimentata (porzione di piazzale a nord, rampa carrabile a est), in parte a "verde" (ad ovest del fabbricato), in parte occupata da sentiero pavimentato ad uso pubblico (ad ovest del piazzale e dell'area verde) ed in parte occupata dall'alveo del fiume Scalcoggia (ad ovest del sentiero ad uso pubblico);
- copertura carrabile del corpo principale e del corpo nord, costituita da piazzale pavimentato destinato a parcheggio, con accesso diretto dalla Via Emet (il piazzale è posto allo stesso livello della strada pubblica).

L'accesso principale ai fabbricati avviene, dalla Via Emet, attraverso rampa carrabile posta ad ovest (tra il fabbricato e la strada pubblica) insistente sul mappale 323 e poi attraverso il piazzale pavimentato, in parte insistente sul mappale 6 (parte a nord del piazzale) ed in parte insistente sul mappale 323 (parte a sud del piazzale).

L'accesso secondario al corpo principale avviene, dalla Via Emet, attraversando rampa carrabile di proprietà del Comune di Madesimo, posta a sud del mappale 323 ed insistente sui mappali 39, 401 e 339, con accesso diretto al locale "officina"; sulla rampa carrabile sopra menzionata è stata costituita "servitù di passo pedonale e carraio con ogni mezzo e per qualunque motivo, con divieto di sosta" a favore del fabbricato oggetto della presente stima (foglio 49 mappale 323 sub. 5); tale servitù è stata costituita con l'atto di cessione a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, in data 21.05.2016 rep. 83809/31004, trascritto a Sondrio il 26.05.2016 ai nn. 4477-4478 / 5566-5567 (vedasi copia dell'atto nell'allegato n. 12 della presente perizia); tale atto di cessione è stato stipulato in adempimento alla Convenzione per atto del Notaio Franco Rosati di Chiavenna del 05.08.2006, rep. 8596/1258 (vedasi copia della Convenzione nell'allegato n. 11 della presente perizia).

L'intero immobile è in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti (vedasi dichiarazioni di conformità riportate nell'allegato n. 17 della presente perizia):

- impianto elettrico (comprese luci, quadri e linee di alimentazione);
- impianto di rilevazione incendi;
- impianto antincendio;
- impianto di riscaldamento.

I locali di deposito ubicati nel corpo "nord" hanno finiture civili (pavimentazione, porte in legno, serramenti esterni in legno).

L'immobile oggetto di stima (Fg. 49 mapp. 323 sub. 5) non risulta essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

Il sottoscritto perito precisa che i seguenti beni / impianti, realizzati/acquistati dalla società conduttrice, **NON SONO stati considerati nella presente stima**, in quanto gli stessi non sono relativi alla "componente immobiliare":

- **impianto antifurto e videosorveglianza;**
- **gruppo elettrogeno MOSA con relativi impianti elettrici accessori;**
- **impianto elettrico/idraulico di innevamento artificiale;**
- **soppalchi motorizzati per rimessaggio motoslitte;**
- **erogatore esterno di carburante.**

Il sottoscritto perito precisa altresì che i seguenti beni / impianti, realizzati/acquistati dalla società conduttrice, **SONO stati considerati nella presente stima**, in quanto gli stessi sono relativi alla "componente immobiliare":

- **caldaia a pellet;**
- **pavimentazione in larice su tutta la porzione dell'immobile adibita a deposito motoslitte;**
- **intero show room (con destinazione d'uso deposito motoslitte e così indicato nella planimetria catastale), composto da pareti in cartongesso, impianto elettrico, impianto audio e impianto di riscaldamento a fancoil e serramenti in vetro, e realizzato nell'angolo nord-est del corpo principale in forza di CILA presentata in data 27.10.2020 dalla società conduttrice su autorizzazione della proprietà (vedasi CILA riportata nell'allegato n. 18 della presente perizia);**
- **impianto antincendio.**

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 323 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.520,00 Euro, indirizzo catastale: VIA EMET n. 43, piano: T, intestato a ██████████, derivante da Variazione nel classamento del 29/10/2021 Pratica n. SO0036370 in atti dal 29/10/2021 - Variazione di classamento (n. 7093.1/2021).**
- **Il sedime dell'edificio e il relativo terreno di pertinenza, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 323 sub. 5, insistono sull'area così distinta al catasto terreni: Foglio 49 mappale 323, ente urbano di are 22.78.**
- **Confini dell'intero mappale 323 di Foglio 49, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia, mappale 6, strada pubblica (Via Emet), mappale 339 e mappale 56.**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica dell'abitato di Madesimo, in un'area soggetta a Convenzioni Edilizie (vedasi copie delle convenzioni nell'allegato n. 11).

Le zone limitrofe si trovano in aree agricole.

I più importanti centri limitrofi sono Chiavenna (distante circa Km. 20).

Il traffico nella zona è locale.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<u>descrizione</u>	<u>consistenza</u>		<u>indice</u>		<u>commerciale</u>
Deposito motoslitte (corpo principale)	853,00	x	100 %	=	853,00
Officina (corpo principale)	71,00	x	80 %	=	56,80
Depositi e w.c. (corpo "nord")	54,00	x	120 %	=	64,80
Porticati	55,00	x	20 %	=	11,00
Locali tecnologici	70,00	x	30 %	=	21,00
Totale:	1.103,00				1.006,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame il sottoscritto ha tenuto in considerazione il vincolo di mantenimento della destinazione d'uso, così come riportato nelle Convenzioni Edilizie stipulate con il Comune di Madesimo.

Il valore unitario stimato dal sottoscritto, pari a €/mq. 750, tiene già conto dell'esistenza dell'area i pertinenza e della copertura carrabile del fabbricato destinata a parcheggio.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.006,60 x 750,00 = 754.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 754.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 754.950,00

BENI IN MADESIMO VIA EMET 43, FRAZIONE LOCALITÀ FONDOVALLE

**TERRENO (CONFINANTE CON MAPPALE 323 DI
FOGLIO 49)**

DI CUI AL PUNTO B

TERRENO (confinante con mappale 323 di Foglio 49) a MADESIMO (SO), Via Emet, Località Fondovalle, della superficie commerciale di 596,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno (Foglio 49 mappale 6), sito in Località Fondovalle, Via Emet, zona periferica nord dell'abitato di Madesimo (SO), ubicato a nord del mappale 323 di Foglio 49 e confinante con lo stesso.

L'accesso al terreno avviene, dalla Via Emet, attraverso rampa carrabile insistente sul mappale 323; tale terreno è necessario per l'accesso principale al fabbricato Fg. 49 mapp. 323 sub. 5, anch'esso oggetto della presente perizia (corpo A dello stesso Lotto 1).

La superficie complessiva del terreno oggetto di stima (superficie riportata nella visura catastale e non rilevata dal sottoscritto) è pari a mq. 745.

Il terreno è attualmente così destinato:

- porzione ad est destinata a piazzale pavimentato (zona "ST2 - Attrezzature private di interesse comune" di P.G.T.) per una superficie di circa mq. 596;
- porzione centrale destinata a sentiero pedonale a uso pubblico pavimentato (zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" di P.G.T.) per una superficie di circa mq. 45;
- porzione ad ovest occupata dall'alveo del Fiume Scalcoggia per una superficie di circa mq. 104.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 6 (catasto terreni), partita 9644, qualita/classe prato, classe 2, superficie are 7.45, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a
- Confini del mappale 6 di Foglio 49, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia, limite del Foglio 49, mappale 5, strada pubblica (Via Emet) e mappale 323.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica dell'abitato di Madesimo, in un'area soggetta a Convenzioni Edilizie (vedasi copie delle convenzioni nell'allegato n. 11).

Le zone limitrofe si trovano in aree agricole.

I più importanti centri limitrofi sono Chiavenna (distante circa Km. 20).

Il traffico nella zona è locale.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Porzione del terreno destinata a Piazzale pavimentato (zona "ST2 - Attrezzature private di interesse comune" di P.G.T.)	596,00	x	100 %	=	596,00
Porzione del terreno destinata a Sentiero pedonale a uso pubblico pavimentato (zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune")	45,00	x	0 %	=	0,00
Porzione del terreno occupata dall'alveo del Fiume Scalcoggia	104,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	745,00				596,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 596,00 x 50,00 = 29.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2022, Semestre 2 - Comune di Madesimo - Zona "B1":

- Laboratori, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.000,00 - valore massimo €/mq. 1.400,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa:

- 1) Geoportale Regione Lombardia
- 2) Estratto di mappa del catasto terreni;
- 3) Ortofoto con sovrapposizione dell'estratto di mappa del catasto terreni;
- 4) Visura catastale per soggetto;
- 5) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 6) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 7) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del catasto fabbricati;
- 8) Planimetria del catasto fabbricati;
- 9) P.G.T. del Comune di Madesimo;
- 10) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/09/2023 n. 50523 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 10/08/2023;
- 11) Convenzioni Edilizie;
- 12) .Atto di "cessione immobile", a favore del "Comune di Madesimo e contro "Pizzo Casa S.r.l.", con costituzione di servitù di passo pedonale e carraio con ogni mezzo a favore del fabbricato oggetto di stima (Fg. 49 n. 323 sub. 5);
- 13) Pratica Edilizia n. 50/2000 del comune di Madesimo;
- 14) Pratica Edilizia n. 50-VAR./2000 del comune di Madesimo;
- 15) Pratica Edilizia n. 36/2006 del comune di Madesimo;
- 16) Pratica Edilizia n. 36V/2006 del comune di Madesimo;
- 17) Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche, con relativi allegati, presentata al SUAP C.N. Valchiavenna in data 24.03.2011;
- 18) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), e relativi allegati, inviata telematicamente al SUAP della Comunità Montana Valchiavenna in data 27.10.2020;
- 19) Documentazione fotografica.

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima sono:

- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	FABBRICATO DESTINATO A DEPOSITO MOTOSLITTE	1.006,60	0,00	754.950,00	754.950,00
B	TERRENO (confinante con mappale 323 di Foglio 49)	596,00	0,00	29.800,00	29.800,00
				784.750,00 €	784.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 768.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 768.250,00**

data 07/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. Alessandro Negrini