

TRIBUNALE DI SONDRIO

Cooperativa Agricola di  
Berbenno di Valtellina  
società cooperativa a.r.l.

Perizia di stima  
**Beni immobili**

# TRIBUNALE DI SONDRIO

**Cooperativa Agricola di Berbenno di Valtellina  
società cooperativa a.r.l.**, con sede legale in Berbenno di Valtellina (SO),  
Via Postalesio n. 1843 - C.F. 00145710141

\*o\*o\*o\*o\*o\*

## 1 - Premesse

Il sottoscritto Geom. Stefano Innocenti, con studio in Sondrio (SO), Via Diego Gianoli n.8, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Sondrio al n° 1154 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio al n° 278, è stato nominato dal rag. Naritelli Gianluigi dell'I.V.G. di Sondrio, di redigere la perizia di stima dei beni immobili della società *Cooperativa Agricola di Berbenno di Valtellina società cooperativa a.r.l.*, con sede legale in Berbenno di Valtellina (SO), Via Postalesio n. 1843 - C.F. 00145710141

\*o\*o\*o\*o\*o\*

## 2 - Identificazione catastale beni immobili

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono ubicate nel Comune di Berbenno di Valtellina, in Provincia di Sondrio, le stesse sono così di seguito censite al Catasto Fabbricati:

*Intestazione catastale: COOPERATIVA AGRICOLA DI BERBENNO S.r.l. con sede in Berbenno di Valtellina, per la quota di proprietà di 1/1. (vedi allegato 1)*

### Identificazione catastale

- **C.F. Comune di Berbenno di Valtellina Foglio 34 mappale 26, graffato al Foglio 34 mappale 468**, Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), indirizzo: Via Postalesio n.1843, piano T, rendita € 2.536,00 €.
- *Confini da nord in senso orario area di pertinenza al mapp.26*: altro foglio di mappa, altro foglio di mappa, strada Provinciale Via Postalesio, terreni ai mappali

25-426-6.

- *Confini da nord in senso orario fabbricati ai mappali 26-468: area di pertinenza al mappale 26.*

\*o\*o\*o\*o\*o\*

### **3 - Descrizione unità immobiliari**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono ubicate nel Comune di Berbenno di Valtellina (SO), lungo la Via Postalesio al civico 1843 (Strada Provinciale n.14), area isolata posta a circa 10,00 km. dal capoluogo di Provincia Sondrio, avente superficie catastale di 4.672 mq., le stesse sono così di seguito descrivibili.

Le unità sono prive di impianto di riscaldamento in quanto non vi è la centrale termica, si evidenzia un bombolone esterno sul confine a sud/est, non si sono riscontrate pratiche autorizzative né si riscontrano caldaie a gas.

Non oggetto della presente stima si evidenziano:

- sul fronte sud del capannone al mappale 26 vi sono una pesa interrata;
- ad ovest un capannone telonato;
- due celle frigorifere montate nella porzione di capannone a nord;
- scaffalature varie nel capannone al mappale 26.

#### **Capannone al mappale 26**

Capannone artigianale a pianta rettangolare (superficie commerciale circa 280,00 mq), con annesso portico aperto su tre lati (superficie commerciale circa 79,00 mq.), e deposito (superficie commerciale circa 103,00 mq.) costruito in aderenza a nord, il fabbricato principale è stato realizzato con struttura prefabbricate, con pannelli in c.a., il porticato a nord con muratura in c.l.s. e tetto di legno.

Attualmente il capannone è stato diviso in due unità mediante una parete con pannello in lamiera coibentata.

#### **Porzione capannone a est**

La porzione a est è costituita da accesso principale dal portico (altezza interna circa

5,00 mt.), magazzino con ufficio e bagno, altezza interna capannone circa 5,00 mt.

Finiture interne: pavimento deposito del tipo industriale, serramenti e portoni di acciaio con vetro semplice, impianto elettrico presente, acqua calda sanitaria con boiler elettrico, rivestimenti e pavimenti bagni con piastrelle così come l'ufficio.

#### **Porzione capannone a ovest**

La porzione a ovest con accesso da sud avente altezza di circa 5,00 mt., è composta di un ampio magazzino, collegato al deposito costruito a nord ove è stato realizzato un bagno cieco e un locale in corrispondenza del portone di accesso ad ovest.

Finiture interne: pavimento deposito piastrellato, pareti esposte a sud/ovest/nord piastrellate a un'altezza di circa 2,00 mt., serramenti e portoni in acciaio con vetro semplice, impianto elettrico presente, acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

#### **Porzione capannone costruito in aderenza a nord**

Il deposito costruito in aderenza a nord ha il tetto con orditura di legno a falda unica, con altezze circa la minima di 4,60 mt. la massima 3,90 mt, attualmente è diviso in tre vani mediante l'installazione di una cella frigorifera, gli accessi carrabili/pedonali sono mediante i portoni posti ad est e a ovest.

Nella porzione con accesso da ovest, in corrispondenza del portone è stato realizzato una locale in muratura con copertura in lamiera coibentata, ove è stato installato un lavandino e un piccolo bagno cieco.

#### **Capannone al mappale 468**

Capannone artigianale a pianta rettangolare in parte seminterrato, realizzato a ovest del compendio immobiliare, costruito con struttura portante perimetrale in c.a., e copertura plafone con solette prefabbricate.

Il capannone è costituito da due depositi aventi altezza di circa 4,36 mt (superficie commerciale circa 184,00 mq.), dotati di accessi da portoni sul lato ad ovest e finestra sul lato est, e piccolo ufficio (superficie commerciale circa 34,00 mq.) con altezza interna di circa 2,70 mt.

Si evidenziano importanti infiltrazioni nei due capannoni in corrispondenza della

soletta di copertura e della porzione di muratura esposta a est, evidenziato dalle macchie bianche del cemento armato con conseguente ammaloramento.

Finiture interne capannone: pavimento del tipo industriale in c.l.s., ove si rilevano porzioni distaccate, serramenti e portoni in acciaio con vetro semplice, impianto elettrico presente.

L'ufficio è in pessimo stato manutentivo, anche in quest'unità si evidenziano importanti infiltrazioni lungo i muri, il plafone controsoffittato e anche dal pavimento. A causa delle infiltrazioni, gli intonaci in alcune porzioni sono "sfioriti" e distaccati, così come il controsoffitto, anche le piastrelle in alcuni punti sono non complanari.

Finiture interne ufficio/spogliatoio: pavimento piastrellato, muri intonacati con finitura a civile, ove si rilevano porzioni distaccate, serramenti e portoni di acciaio con vetro semplice, impianto elettrico presente, riscaldamento con termoconvettori.

#### **Area esterna di pertinenza**

Ampia area estera di pertinenza in parte con pavimentazione in autobloccanti in cls, dotata di recinzione di ferro per la porzione esposta a sud, ove vi è l'accesso dalla Via Postalesio mediante cancello manuale di ferro, la resta area a nord ubicata a una quota superiore è destinata a bosco incolto.

\*o\*o\*o\*o\*o\*

#### **4 - Stato locativo (vedi allegato 4)**

Al fine di verificare la presenza di contratti di locazione registrati, interessanti l'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato un'ispezione mediante richiesta trasmessa tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Sondrio (vedi allegato 4).

Si riscontra che allo stato attuale è "attivo" il contratto di locazione registrato al n.2536/3t/2021, con decorrenza dal 25/06/2021 al 24/06/2027.

\*o\*o\*o\*o\*o\*

**5 - Pratiche edilizie fabbricati (vedi allegato 3)**

**inquadramento urbanistico (vedi allegato 2)**

Il P.G.T. vigente indentifica il compendio immobiliare con la seguente destinazione urbanistica:

- Ambiti destinati alla produzione agricola – 5.6.2 – Aree AGR\_1 – Aree agricole a valenza sovracomunale.
- Fattibilità geologica – classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni.
- 7.2.1 - Fascia di rispetto stradale per una porzione antistante i fabbricati sul lato sud.

Il complesso artigianale, edificato a seguito rilascio da parte del Comune di Berbenno di Valtellina dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

\*o\*o\*o\*o\*o\*

**Pratica edilizia inerente alla costruzione del capannone principale al mapp.26**

Inizialmente è stato edificato il capannone più ampio posto sul fronte strada, si riportano le pratiche autorizzative.

***- Concessione Edilizia n. 98/83 prot.n. 79/84 rilasciata dal Comune di Berbenno di Valtellina in data 16/10/1984, inizio lavori del 12/12/1984, parere favorevole USSL alla richiesta di Agibilità rilasciato in data 27/07/1985 – prot.n. 1507, autorizzazione di agibilità rilasciata in data 13/11/1985***

- Atto di impegno da parte del Presidente della Cooperativa Agricola di Berbenno, a mantenere la destinazione dell'immobile oggetto della Concessione Edilizia n.98/83, al servizio dell'attività agricola.
- Denuncia opere in cemento armato del 28/03/1985 protn.8542
- Autorizzazione Provinciale all'apertura dell'accesso carraio, del 06/03/1984 prot.n.2637.
- Dichiarazione di conformità degli scarichi delle acque di rifiuto.
- Atto asservimento area ai fini edificatori, compendio ora censito al fg.34 mapp.26-468.
- Indicazione area da destinarsi a parcheggio privato, avente dimensione

14,00 x 5,00 mt. per una superficie di 70,00 mq., posta lungo il confine a sud/ovest.

- Asservimento area da destinarsi a parcheggio pubblico, avente dimensione 12,00 x 7,00 mt. per una superficie di 90,00 mq., posta lungo il confine a sud/est.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

**Pratica edilizia inerente all'ampliamento del capannone al mapp.26, mediante la costruzione del capannone realizzato in aderenza sul lato a nord, e di un nuovo capannone seminterrato a nord/est (mapp.468), composto da due depositi ed un ufficio**

- **Concessione Edilizia n. 129/88 prot.n. 4944/88** rilasciata dal Comune di Berbenno di Valtellina in data 07/10/1988, inizio lavori del 13/12/1988, **parere favorevole USSL in data 21/10/1988 – prot.n.4633**

- Autorizzazione Provinciale alla realizzazione di una recinzione metallica, del 14/10/1988 prot.n.15174.
- Atto di asservimento da parte del Presidente della Cooperativa Agricola di Berbenno: intera area compendio ai fini edificatori; destinazione agricola dei fabbricati; area a parcheggio pubblico per una superficie di 102,00 mq. nella porzione posta a sud/ovest.
- Dichiarazione di conformità delle opere eseguite come da C.E. 1269/88, rilasciata dal Sindaco del Comune di Berbenno di Valtellina, in data 05/07/1991 prot.n.3501.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

**Pratica edilizia inerente alla realizzazione di una rampa carraia sul confine ad ovest**

Si precisa che attualmente la rampa è solo pedonale, inquanto in forte pendenza e dismessa.

**Denuncia di Inizio Attività in data 23/05/2007, prot.n.3043, pratica Edilizia n.87, autorizzata con provvedimento del 24/05/2007.**

- Certificazione di fine lavori dell'11/02/2008, protocollata in data 20/02/2008 prot.n.1153.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

**Pratica edilizia inerente la realizzazione di un nuovo spazio da adibire a vendita di frutta e verdura fresca.**

**Denuncia di Inizio Attività in data 01/07/2008, prot.n.3780, pratica Edilizia n.88, autorizzata con provvedimento del 04/07/2008.**

**Variante n.1 alla Denuncia di Inizio Attività (pratica Edilizia n.88), presentata in data 14/08/2008, autorizzata con provvedimento del 18/08/2008 denominata pratica edilizia n.88 VAR-1 prot.n.4558.**

- Parere favorevole ASL della Provincia di Sondrio, in data 14/08/2008 prot.n.4558.
- Fine lavori/dichiarazione di collaudo/certificato di conformità delle opere, in data 05/04/2009, protocollata al n.2078 del 10/04/2009.
- Dichiarazione non assoggettabilità alla normativa di prevenzioni incendi, dichiarazione assenza opere in conglomerato cementizio, corrispondenza dell'opera al progetto e salubrità degli ambienti, dichiarazione rispetto normative sul superamento barriere architettoniche, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 10/04/2009 prot.n.2078.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

**Conformità catastale e urbanistica**

Le difformità catastali determinano la non commerciabilità dei beni, conseguentemente l'alienazione mediante rogito notarile, si precisa che trattasi di difformità "minori", sanabili mediante pratiche catastali e urbanistiche.

Il fabbricato censito al C.F. Foglio 34 mappale 468, è conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale, (ricordo che lo stesso è graffiato al mappale 26), l'attuale disposizione interna corrisponde a quanto autorizzato e alla planimetria catastale.

**Elenco sintetico difformità riscontrate**

Allo stato attuale si riscontra la **non conformità** dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e della pratica edilizia, per alcune diverse distribuzioni interne e finiture delle facciate interessanti il capannone al mappale 26, e la porzione di capannone costruito in

aderenza a nord.

**Preciso che la planimetria catastale è conforme a quanto autorizzato nella variante n.1 alla Denuncia di Inizio Attività (pratica Edilizia n.88), presentata in data 14/08/2008, autorizzata con provvedimento del 18/08/2008 denominata pratica edilizia n.88 VAR-1 prot.n.4558.**

**Essendo uguali la planimetria catastale e la planimetria dell'ultima pratica edilizia autorizzata (sopra riportata), le difformità riscontrate sono conseguentemente le stesse.**

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

### **Difformità catastali e urbanistiche**

#### ***Capannone a nord al mappale 26.***

Le planimetrie catastale/autorizzata, della porzione di capannone costruito in aderenza a nord, riporta la suddivisione in quattro vani, attualmente lo stesso è suddiviso in tre vani mediante una cella frigorifera (struttura non fissa), e con un piccolo vano in muratura realizzato in corrispondenza dell'apertura ad ovest.

#### ***Difformità riscontrate:***

- Nella porzione in corrispondenza dell'accesso a ovest, è stato costruito un vano in muratura con all'interno un bagno cieco sempre in muratura.

#### ***Capannone principale al mappale 26.***

La planimetria catastale e autorizzata, riporta una suddivisione interna costituita da un negozio realizzato con struttura di legno nella parte sud/ovest, e nella parte a sud/est un bagno e uno spogliatoio/ufficio in muratura.

Nello stato attuale si constata che il capannone è stato diviso in due unità mediante una parete in lamiera coibentata, la porzione a est ha una larghezza interna di circa 12,78 mt, ove vi sono il bagno e lo spogliatoio/ufficio, la porzione a ovest composta da un locale unico ha una larghezza interna di circa 8,60 mt.

#### ***Difformità riscontrate:***

- Capannone diviso in due unità.

- Non è presente il negozio, in quanto vi un unico vano per la porzione ad ovest, l'accesso alla porzione a nord è stato spostato ad est.
- Non sostituito il serramento del portone d'ingresso con uno nuovo di legno, nella relazione si precisava che lo stesso era ancora in fase di valutazione.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

**Destinazione urbanistica compendio immobiliare (vedi allegato 2)**

Dal punto di vista urbanistico il P.G.T. attualmente Vigente nel Comune di Morbegno, Il P.G.T. vigente indentifica il compendio immobiliare con la seguente destinazione urbanistica:

- Ambiti destinati alla produzione agricola – 5.6.2 – Aree AGR\_1 – Aree agricole a valenza sovracomunale.
- Fattibilità geologica – classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni.
- 7.2.1 - Fascia di rispetto stradale per una porzione antistante i fabbricati sul lato sud.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

**6 - Provenienze beni immobili - iscrizioni e trascrizioni contro**

Relativamente alle provenienze dei beni immobili, e alle iscrizioni e trascrizioni contro, si riporta quanto reperito dalle ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio (vedi allegato 5).

**Atto di provenienza**

**Trascrizione a favore**

- *Atto di compravendita stipulato in data 18.12.1981 dal Notaio Moroni Mario in Sondrio trascritto a Sondrio in data 18/01/1982 ai numeri di Reg. Gen. 397 e di Reg. Part. 333, Amonini Erminia vende alla Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l., il terreno censito nel Comune di Berbenno di Valtellina al C.T. foglio 34 mappale 7.*

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

- *Atto di compravendita stipulato in data 19.12.1981 dal Notaio Moroni Mario in Sondrio trascritto a Sondrio in data 18/01/1982 ai numeri di Reg. Gen. 398 e di Reg. Part. 334, Del Molino Maria e Albareda Ida, vendono alla Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l., il terreno censito nel Comune di Berbenno di Valtellina al C.T. foglio 34 mappale 26.*
- *Atto di compravendita stipulato in data 19.12.1981 dal Notaio Moroni Mario in Sondrio trascritto a Sondrio in data 18/01/1982 ai numeri di Reg. Gen. 398 e di Reg. Part. 334, Montani Oreste, Montani Ida, Montani Gino, Montani Maria Rosa, vendono alla Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l., il terreno censito nel Comune di Berbenno di Valtellina al C.T. foglio 34 mappale 8.*
- *Atto di compravendita stipulato in data 30.12.1981 dal Notaio Moroni Mario in Sondrio trascritto a Sondrio in data 09/02/1982 ai numeri di Reg. Gen. 1153 e di Reg. Part.99, Scherini Giuseppe vende alla Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l., il terreno censito nel Comune di Berbenno di Valtellina al C.T. foglio 34 mappale 27.*

\*o\*o\*o\*o\*o\*

## Elenco sintetico iscrizioni

### **Ipoteche non cancellate**

- *Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito stipulata in data 06/02/2007 dal Notaio Vitali Giulio in Morbegno, iscritta a Sondrio in data 08/02/2007 ai numeri di Reg. Gen. 1837 e Reg. Part. 245, contro Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l. a favore della Banca Piccolo Credito Valtellinese S.c.*  
relativamente gli immobili ubicati nel Comune di Berbenno di Valtellina censiti al C.F. foglio 34 mappale 26 graffato al foglio 34 mappale 468, importo capitale 150.000,00 €, importo ipoteca 270.000,00 €, tasso interesse 4,85%, interessi 72.000,00, durata 2 anni.  
*Nota di trascrizione, presentata il 07/02/2012, ai numeri di Reg. Gen. 1596 e Reg.*

**Part. 1596**

- ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata in data 06/04/2009 dal Notaio Vitali Giulio in Morbegno iscritta a Sondrio in data 08/04/2009 ai numeri di Reg. Gen. 4396 e di Reg. Part.539 contro Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l. a favore della Banca Piccolo Credito Valtellinese S.c.*** relativamente gli immobili ubicati nel Comune di Berbenno di Valtellina censiti al C.F. foglio 34 mappale 26 graffato al foglio 34 mappale 468, importo capitale 110.000,00 €, importo ipoteca 198.000,00 €, tasso interesse 3,164%, interessi 52.800,00 €, spese 35.000,00 €, durata 15 anni 2 mesi 24 giorni.

\*o\*o\*o\*o\*o\*

**Ipoteche scadute al ventennale**

- ***Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito stipulata in data 26/04/1985 dal Notaio Moroni Mario in Sondrio, iscritta a Sondrio in data 10/05/1985 ai numeri di Reg. Gen. 3702 e Reg. Part. 342, contro Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l. a favore della CENTRO BANCA - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A.*** relativamente gli immobili ubicati nel Comune di Berbenno di Valtellina censiti al C.F. foglio 34 mappale 7-8-26-27, importo capitale 104.580,00 €, importo ipoteca 209.160,00 €, tasso interesse 18,00%, durata 14 anni.

\*o\*o\*o\*o\*o\*

**Trascrizioni contro**

- ***Trascrizione contro, atto amministrativo, emesso dal Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto di apertura di liquidazione coatta amministrativa – art.245 terdecies C.C., trascritta a Sondrio in data 30/09/2022 ai numeri di Reg. Gen. 11867 e di Reg. Part.9634 contro Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l. a favore della Massa dei creditori della contro Cooperativa Agricola di Berbenno S.c.r.l.,*** relativamente gli immobili ubicati nel Comune di Berbenno di Valtellina censiti al C.F. foglio 34 mappale 26 graffato al foglio 34 mappale 468

### **7 – Determinazione valori di stima beni immobili**

La stima, riferita all'attualità, è stata redatta compiendo uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando e comparando proposte di vendita presso i siti delle più importanti agenzie immobiliari, e consultando le quotazioni degli Osservatori Immobiliari (Agenzia del Territorio OMI – Nomisma – Borsino Immobiliare - Scenari Immobiliari).

I valori utilizzati ai fini estimativi sono inoltre stati determinati compiendo le seguenti operazioni peritali:

- verifica dei provvedimenti autorizzativi edilizi (concessioni edilizie);
- visione e rilievi dei beni immobili;
- visure e reperimento planimetrie catastali presso le Agenzie delle Entrate: Catasto Fabbricati e Terreni;
- analisi della conformità edilizia e catastale dei beni immobili;
- verifica delle consistenze e determinazione del valore di stima.

La superficie commerciale è stata parametrata mediante coefficienti, ed è così di seguito costituita:

- superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali, se a confine con altri immobili le murature perimetrali saranno calcolate al 50%;
- superficie capannone al mappale 26 calcolata al 100%;
- superficie porticato aperto su tre lati facente parte del capannone al mappale 26 calcolata al 50%;
- superficie capannone al mappale realizzato in aderenza a nord calcolate al 80%, in relazione anche alle tipologie costruttive e alle altezze interne;
- superficie ufficio al mapp.468, in considerazione delle pessime condizioni di manutenzione calcolata al 50%;
- superficie capannone al mapp.468, in considerazione delle infiltrazioni riscontrate calcolata al 90%;

- area esterna di pertinenza in parte pavimentata e in parte destinata a bosco incolto e siepe, calcolata al 4%.

Si precisa che la stima è stata redatta considerando le spese occorrenti alle pratiche edilizie e catastali al fine della conformità. Si constata una persistente recessione del mercato immobiliare, interessante le unità immobiliari aventi destinazione produttiva, con conseguente diminuzione dei valori reali di vendita.

\*o\*o\*o\*o\*o\*

#### CARATTERISTICHE MERCATO:

- grado di commerciabilità: MEDIOCRE
- stato di conservazione: NORMALE (evidenti infiltrazioni nel fabbricato al mapp.468)
- livello qualitativo: MEDIOCRE
- disponibilità: OCCUPATO (locato porzione ovest del capannone al mappale 26)
- commerciabilità: ALIENABILE (previa pratica edilizia e catastale)

\*o\*o\*o\*o\*o\*

La stima è stata redatta considerando che:

- ai fini edificatori, vi è un atto di asservimento dell'intero compendio alla destinazione quale attività agricola;
- un'area è stata destinata a parcheggio privato, avente dimensione 14,00 x 5,00 mt. per una superficie di 70,00 mq., posta lungo il confine a sud/ovest.
- vi è un atto di asservimento di una porzione di area destinata a parcheggio pubblico per una superficie di 102,00 mq. nella porzione posta a sud/ovest.

\*o\*o\*o\*o\*o\*

**Valore di stima unità immobiliari - Cooperativa Agricola di Berbenno S.C.A.R.L.****Comune di Berbenno di Valtellina (SO) - Via Postalesio n.1843**

Fg.	mapp.	sub.	Cat.	Piano	Superf. mq.	Coef.	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali	Valore di stima piena proprietà Euro
34	26		D/10							
	468	graffati								
<b>FABBRICATO 1</b>										
Piano terra: capannone con struttura in cemento armato e muratura, soletta di copertura piana in lastre predalles, con altezza interna circa di 5,00 mt., attualmente diviso in due unità mediante parete in lamiera coibentata, dotato di due bagni per ogni unità.										
				T	280,00	1,00	280,00			
Deposito posta in aderenza al capannone sul lato a nord, con struttura in muratura e cemento armato, copertura con orditura di tetto in legno e copertura in lamiera, altezza minima circa 4.00 mt. massima circa 5,40 mt., attualmente diviso con una cella frigorifera, dotato di un vano con bagno cieco. La stima esclude la cella frigorifera.										
				T	103,00	0,80	82,40			
Porticato aperto su tre lati, realizzata in aderenza lungo la parete a est del capannone, avente struttura in cemento armato e coperture piana in lastre in predalles, altezza interna circa 5,00 mt.										
				T	79,00	0,50	39,50			
Superficie commerciale totale							401,90	350,00	140.665,00	<b>140.000,00</b>
<b>FABBRICATO 2</b>										
Corpo indipendente posto a est del capannone, costituito da due depositi e un ufficio, avente struttura in cemento armato e muratura, con copertura piana in lastre in predalles. Si evidenziano importanti infiltrazioni lungo le pareti perimetrali, dal plafone e dal pavimento, particolarmente evidenziate nell'ufficio										
Ufficio, altezza interna circa h = 2,70 mt.				T	34	0,5	17,00			
Due vani aventi dimensioni simili, a uso deposito altezza interna circa h = 4,40 mt.				T	184	0,9	165,60			
Superficie commerciale totale							182,60	350	63.910,00	<b>64.000,00</b>
<b>AREA DI PERTINENZA</b>										
Area di pertinenza. Terreni e piazzale con pavimentazione in beton bloc, si rileva una pesa posta nel piazzale, la valutazione non considera la stima della stessa, o gli eventuali oneri accorrenti allo smontaggio, smaltimento e chiusura del vano										
				T	4.210,00	0,04	168,40	350	58.940,00	<b>59.000,00</b>
<b>Valore di stima piena proprietà</b>										<b>263.000,00</b>

**Totale valore di stima compendio immobiliare**

---

**Totale valore di stima piena proprietà Euro      263.000,00**

\*o\*o\*o\*o\*o\*

**8 – Conclusioni**

A completamento della presente relazione di stima si rimanda alla lettura degli allegati 1-2-3-4-5-6-7.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n. 17 pagine e n. 7 allegati.

Sondrio, 28 marzo 2023

Geom. Stefano Innocenti



The image shows a circular professional stamp and a handwritten signature. The stamp is circular with the text "ALBO PROV. GEOMETRI" around the top edge and "SONDRIO" around the bottom edge. In the center, it reads "Geom. Innocenti Stefano N. 1154". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

**Indice**

1 - Premesse	pag. 2
2 - Identificazione catastale beni immobili	pag. 2
3 - Descrizione unità immobiliari	pag. 3
4 - Stato locativo	pag. 5
5 - Pratiche edilizie fabbricati e inquadramento urbanistico	pag. 6
6 - Provenienza beni immobili – iscrizioni e trascrizioni contro	pag. 10
7 - Determinazione valori di stima beni immobili	pag. 13
8 - Conclusioni	pag. 16

**Fascicolo Allegati**

1	Documentazione catastale
2	Estratto di PGT vigente - CDU
3	Pratiche edilizie
4	Contratti di locazione
5	Ispezioni
6	Documentazione fotografica