

TRIBUNALE DI SONDRIO

Concordato preventivo n. 03 / 2015 nuovo conc. prev.

STIMA BENI IMMOBILI PROPRIETA'

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott.ssa Marta Paganini

Commissario Giudiziale: Rag. Alessandro Cottica

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
emai: gianni.scarafoni@gmail.com
PEC: gianni.scarafoni@geopec.it

SOMMARIO

1- PREMESSA.....	3
2- ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	3
2.1- IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
2.2- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	12
2.3- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – C.D.U.....	25
2.4- VERIFICA VINCOLI E ONERI (omissis).....	30
2.5- DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI E CRITERI DI STIMA	30
3- CONCLUSIONI	53

Allegati:

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- C) PRATICHE EDILIZIE
- D) ISPEZIONI IPOTECARIE
- E) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- F) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE- ENERGETICA

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, è stato nominato in data 12.04.2016 dal sig. ***, perito stimatore dei beni immobili di proprietà del sig. ***, ricompresi nella proposta di concordato preventivo della società *****, ammessa alla procedura di Concordato Preventivo n. 03/2015 nuovo conc. prev. con Decreto del Tribunale di Sondrio del 22/01/2016 depositato in cancelleria in data 27/11/2015.

Si premette che l'oggetto della presente stima riguarda il prudenziale valore di mercato degli immobili, prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a richiesta di concordato preventivo 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 le seguenti ricerche ed accertamenti:

- verifica catastale per nominativo su tutto il territorio nazionale, visura catastale per nominativo relativa a terreni e fabbricati in Provincia di Sondrio;
- reperimento estratti di mappa del catasto terreni, delle planimetrie del catasto fabbricati e degli elaborati planimetrici per l'individuazione catastale degli immobili oggetto di stima;
- verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- verifica presso gli uffici tecnici del Comune di Sondrio e del Comune di *** in *** per la presa visione e rilascio copie delle pratiche edilizie, compresi eventuali condoni edilizi, agibilità relativamente agli immobili oggetto di stima;
- rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica degli immobili siti in Comune di Sondrio e di *** in ***.

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito nei mesi di maggio e giugno e luglio i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima siti in Comune di Sondrio ed in Comune di *** in ***.

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

Gli immobili oggetto della presente stima vengono di seguito identificati:

- Lotto A – (omissis)
- Lotto B – Immobili in Sondrio in Via Mazzini n. 23 presso “Condominio Moroni Nuovo” (fg. 41 mapp. 117);
- Lotto C – Immobili in Sondrio in Via Privata Moroni n. 5 presso Condominio “Moroni Vecchio” (fg. 41 mapp. 287);
- Lotto D – Immobili in Sondrio in Via Privata Moroni – aree urbane e terreni;
- Lotto E – Immobili in Sondrio in Via R. Bonfadini;
- Lotto F – Immobili in Sondrio in Via E. Vanoni n. 24 presso “Condominio Scais”;

Il sottoscritto Geom. Gianni Scarafoni dispone la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di Concordato Preventivo come segue:

- 2.1) identificazione dei beni immobili, comprensive dei confini e dei dati catastali attuali;
- 2.2) sommaria descrizione dei beni immobili mediante sopralluogo in loco, rilievi fotografici;
- 2.3) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità e o del certificato di agibilità, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti non edificati;
- 2.4) verifica dell'esistenza o meno di formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente;
- 2.5) determinazione del valore attuale degli immobili, indicando i criteri di stima utilizzati;

2.1- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO A – (OMISSIS)

LOTTO B - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA G. MAZZINI N. 23

“CONDOMINIO MORONI NUOVO” (foglio 41 mappale 117)

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 36**

categoria A/10 classe 3 rendita catastale € 1391,85 consistenza 3,5 vani

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 38**

categoria A/10 classe 3 rendita catastale € 1590,69 consistenza 4,0 vani

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 43**

categoria A/2 classe 2 rendita catastale € 464,81 consistenza 5,0 vani
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 3

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 60**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 19,47 consistenza 13,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 61**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 19,47 consistenza 13,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 67**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 17,97 consistenza 12,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 68**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 17,97 consistenza 12,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 77**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 12,40 consistenza 16,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 89**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 25,46 consistenza 17,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 90**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 22,47 consistenza 15,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 91**

categoria C/2 classe 4 rendita catastale € 92,96 consistenza 100,00 mq
indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 132**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 16,27 consistenza 21,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 133**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 11,62 consistenza 15,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 140**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 4,65 consistenza 6,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 145**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 2,32 consistenza 3,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 146**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 5,42 consistenza 7,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 147**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 3,87 consistenza 5,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 148**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 3,87 consistenza 5,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 175**

categoria A/2 classe 2 rendita catastale € 836,66 consistenza 9,00 vani

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano 6-7 scala B

Coerenze dell'intero mappale 117

A nord : strada comunale
A est : fg. 41 mapp. 294
A sud : fg 41 mapp. 365-465-295
A ovest : fg 41 mapp. 367-287

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : *** per la quota di **proprietà di 1/1**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 57**

categoria C/2 classe 2 rendita catastale € 13,01 consistenza 21,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 59**

categoria C/2 classe 2 rendita catastale € 14,25 consistenza 23,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 155**

categoria C/2 classe 4 rendita catastale € 40,90 consistenza 44,00 mq

indirizzo catastale : Via G. Mazzini n. 23, piano S1

Coerenze dell'intero mappale 117

A nord : strada comunale
A est : fg. 41 mapp. 294
A sud : fg 41 mapp. 365-465-295
A ovest : fg 41 mapp. 367-287

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : *** per la quota di **proprietà di 1/12**

Dei sopraccitati immobili non risultano regolari i passaggi di proprietà in quanto una quota pari a 1/6 risulta ancora intestata al sig. *** ***, ma tali immobili non sono stati inseriti nella denuncia di successione. Prima di procedere alla vendita dei suddetti immobili è necessario regolarizzare i passaggi di proprietà antecedenti.

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

LOTTO C - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO –VIA P. A. MORONI N.5

“CONDOMINIO MORONI VECCHIO” (foglio 41 mappale 287)

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 3**

categoria A/10 classe 1 rendita catastale € 583,60 consistenza 2,0 vani

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano T

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 4**

categoria A/10 classe 4 rendita catastale € 3021,27 consistenza 6,5 vani

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano 1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 15**

categoria C/1 classe 16 rendita catastale € 944,96 consistenza 57,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano T

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 48**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 7,75 consistenza 10,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 49**

categoria C/1 classe 16 rendita catastale € 447,61 consistenza 27,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano T

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 53**

categoria C/6 classe 4 rendita catastale € 17,97 consistenza 12,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano S1

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 75**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 6,20 consistenza 8,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 76**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 6,20 consistenza 8,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano 7

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 77**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 6,20 consistenza 8,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano 7

Coerenze dell'intero mappale 287

A nord : strada comunale

A est : fg. 41 mapp. 117

A sud : fg 41 mapp. 365-295

A ovest : fg 41 mapp. 295

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : *** per la quota di **proprietà di 1/1**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 65**

categoria C/2 classe 3 rendita catastale € 6,97 consistenza 9,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo Moroni n. 5, piano 7

Coerenze dell'intero mappale 287

A nord : strada comunale

A est : fg. 41 mapp. 117

A sud : fg 41 mapp. 365-295

A ovest : fg 41 mapp. 295

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : *** per la quota di **proprietà di 1/12**

Del sopraccitato immobile non risultano regolari i passaggi di proprietà in quanto una quota pari a 1/6 risulta ancora intestata al sig. *** ***, ma tale immobile non è stato inserito nella denuncia di successione. Prima di procedere alla vendita del suddetto immobile è necessario regolarizzare i passaggi di proprietà antecedenti.

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

LOTTO D - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – AREA URBANA/TERRENI

- **Catasto Terreni: foglio 41 - particella 295**

qualità: prato irriguo classe 1 reddito agrario € 17,64 consistenza 2440,00 mq

indirizzo catastale : Via P. Angelo ***

Coerenze

A nord : strada comunale, fg. 41 mapp. 287-367-117
A est : fg. 41 mapp. 117-465-130-365-296
A sud : fg 41 mapp. 490
A ovest : fg 41 mapp. 119

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : *** per la quota di **proprietà di 1/6**

(Vedasi allegati "B" "Documentazione catastale")

- **Catasto Terreni: foglio 41 - particella 296**

qualità: prato irriguo classe 1 reddito agrario € 0,56 consistenza 78,00 mq

indirizzo catastale : Via R. Bonfadini

Coerenze

A nord : fg. 41 mapp. 365
A est : fg 42 mapp. 176
A sud : fg 41 mapp. 490
A ovest : fg 41 mapp. 295

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : *** per la quota di **proprietà di 1/10**

(Vedasi allegati "B" "Documentazione catastale")

- **Nuovo Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 465**

categoria AREA URBANA consistenza 141,00 mq

indirizzo catastale : Via R. Bonfadini, piano T

Coerenze

A nord : fg. 41 mapp. 117-295
A est : fg 41 mapp. 117
A sud : fg 41 mapp. 464-471
A ovest : fg 41 mapp. 130

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : *** per la quota di **proprietà di 9/54**

(Vedasi allegati "B" "Documentazione catastale")

LOTTO E - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA R. BONFADINI

- **Nuovo Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 130 sub. 3**

categoria D/8 rendita catastale € 6240,68

indirizzo catastale : Via R. Bonfadini, piano S1-T

Coerenze

A nord : fg. 41 mapp. 295

A est : fg 41 mapp. 465-471

A sud : fg 41 mapp. 365

A ovest : fg 41 mapp. 295

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : *** per la quota di **proprietà di 1378/10000**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

- **Nuovo Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 365 sub. 83**

categoria C/1 classe 1 rendita catastale € 86,76

indirizzo catastale : Via R. Bonfadini, piano S1

Coerenze

A nord : fg. 41 mapp. 295

A est : fg 41 mapp. 465-471

A sud : fg 41 mapp. 365

A ovest : fg 41 mapp. 295

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : *** per la quota di **proprietà di 1/1**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

LOTTO F - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO –VIA E. VANONI N. 24 – CONDOMINIO SCAIS

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 51 - particella 98 sub. 16**

categoria A/2 classe 3 rendita catastale € 555,19 consistenza 5,0 vani

indirizzo catastale : Via E. Vanoni, piano T-4

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 51 - particella 98 sub. 60**

categoria C/6 classe 7 rendita catastale € 36,41 consistenza 15,00 mq

indirizzo catastale : Via E. Vanoni, piano S1

Coerenze dell'intero mappale 98

A nord : fg. 51 mapp. 98-162-100-178
A est : strada comunale
A sud : fg 51 mapp. 101-335
A ovest : fg 51 mapp. 335-94

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : *** per la quota di **proprietà di 1/2**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

2.2- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO A – (OMISSIS)

LOTTO B - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA MAZZINI N. 23

“CONDOMINIO MORONI NUOVO” (foglio 41 mappale 117)”

Trattasi di porzioni immobiliari a destinazione residenziale, uffici, con accessori, inserite in fabbricato residenziale denominato “Condominio Moroni Nuovo” censito al catasto fabbricati al foglio 41 mappale 117 in Comune di Sondrio in Via G. Mazzini n. 23, zona centrale in prossimità del Palazzo di Giustizia di Sondrio.

L'area è ben servita sia dal punto di vista collegamento con servizi pubblici, aree a parcheggio, attività commerciali e si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria e degli autobus.

L'edificio è stato edificato con Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie prot. 723 in data 09 maggio 1964 e successiva variante prot. 5557 del 18.11.1964, e successivamente in data 30.12.1966, prot. 14248 è stata rilasciata regolare permesso di abitabilità.

L'edificio si sviluppa su 9 livelli, di cui uno interrato e 8 fuori terra così distribuiti:

al piano interrato gli spazi sono destinati a box auto e locali di deposito, al piano terra gli spazi sono destinati a negozi , mentre ai piani superiori le destinazioni sono miste, parte a uffici e parte a residenze ed infine l'ultimo livello al piano 7° si trovano i locali accessori/ soffitte.

L'accesso principale pedonale avviene dalla Via Mazzini ai civici n° 23 e 21, mentre l'accesso carraio al piano interrato avviene dal piazzale a sud transitando per la Via Privata Moroni.

Il fabbricato è dotato di n. 2 ascensori condominiali con relativi n. 2 corpi scala e presenta le seguenti finiture e caratteristiche principali:

- struttura portante principale a pilastri e solette in cemento armato gettato in opera;
- tamponature con tamponature perimetrali in mattoni;
- solaio di copertura in latero-cemento;
- finitura delle facciate esterne in intonaco con parapetti dei terrazzi in ferro e vetro;

- serramenti in alluminio per le unità immobiliari del piano terra ed in legno a vetro singolo per le unità immobiliari ai piani superiori;
- schermature solari, (tapparelle) in pvc ;
- centrale termica condominiale con generatore di riscaldamento alimentata a gas metano, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrici autonomi per singole unità immobiliari;
- Le finiture interne delle parti comuni sono: in lastre di marmo e paladiana per le pavimentazioni dei corpi scale e androni, mentre al piano interrato la pavimentazione è in calcestruzzo e le pareti in intonaco semplice.
- nel condominio non esistono aree a verde

Le finiture sia interne che esterne sono di mediocre qualità e fattura:

Le unità immobiliari direzionali (**sub .36 – 38**) presentano le seguenti finiture e caratteristiche principali

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazione corridoi in paladiana,
- pavimentazione degli uffici in linoleum;
- pavimentazione e rivestimento del bagno in piastrelle;
- serramenti esterni in legno a vetro singolo, dotati di tapparelle in pvc a comando manuale;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- impianto di riscaldamento; distribuzione finale tramite radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatore di calorie;
- riscaldamento ACS con boiler elettrico;
- impianto elettrico; centralino, frutti e placche ;
- presenza di citofono;
- impianto idrico - sanitario : sanitari a terra.

Le unità immobiliari residenziali (**sub .43 – 175**) presentano le seguenti finiture e caratteristiche principali

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazione in piastrelle di gres e monocottura,
- pavimentazione e rivestimento del bagno in piastrelle;
- pavimentazione del terrazzi in piastrelle di gres;
- serramenti esterni in legno a vetro singolo (sub 43), e serramenti in pvc e vetri a bassa emissione (sub 175), entrambi dotati di tapparelle in pvc a comando manuale;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- impianto di riscaldamento; distribuzione finale tramite radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatore di calorie;
- riscaldamento ACS con boiler elettrico;
- impianto elettrico; centralino, frutti e placche ;

- presenza di citofono;
- impianto idrico - sanitario : sanitari a terra.

Le unità immobiliari accessorie (**sub .60- 61- 67 – 68 – 77 – 89 – 90 - 91 – 132 – 133 – 140 - 145 – 146 – 147 – 148 – 57 – 59 - 155**) presentano le seguenti finiture e caratteristiche principali

- pavimentazione in battuto di calcestruzzo,
- intonaco semplice
- portoncini d'ingresso delle cantine e soffitte in lamiera semplice.

- **Uffici: foglio 41 - particella 117 sub. 36 – 38**

Ufficio al piano primo, con esposizione a nord il sub 38 e nord-ovest il sub 36, composto da disimpegno ingresso-reception, corridoio centrale e n. 7 uffici, un solo bagno e tre balconi ubicati a nord e sud-ovest.

La superficie ragguagliata (compreso di balconi) degli uffici, è di 102.20 mq per il subalterno 36 e di 101.86 mq per il subalterno 38, per un totale di mq. 204.06.

L'immobile si presenta allo stato attuale come un unico ufficio, con ingresso unico dal corpo scale ed un solo il bagno insistente sul subalterno 38, mentre il locale adibito a bagno del sub. 36 è stato trasformato in ufficio.

Gli immobili sono in classe energetica "E" Eph= 49.22 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000548/2012 registrato il 03.09.2012 allegato alla presente).

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano locate allo Studio *** con contratto di locazione della durata di anni sei tacitamente rinnovata , registrato a Sondrio il 26 gennaio 2004 al n. 173 serie 3.

- **Appartamento: foglio 41 - particella 117 sub. 43**

Appartamento al piano terzo, con esposizione nord, sud, ovest, composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due balconi ubicati a nord e a sud.

L' immobile è in classe energetica "F" Eph= 166.05 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000482/2012 registrato il 11.07.2012 allegato alla presente).

La superficie ragguagliata dell'appartamento è di mq. 107,97.

Al momento del sopralluogo l' unità immobiliare risulta locate alla sig. *** con contratto di locazione della durata di anni quattro + quattro, stipulato a Sondrio in data 01 ottobre 1995 con decorrenza dal 01 ottobre 1995.

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 117 sub. 60**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 14.00.**

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 117 sub. 61**

-

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 13.00.**

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 117 sub. 67**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 13.00.**

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 117 sub. 68**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 12.00.**

- **Cantina: foglio 41 - particella 117 sub. 77**

Cantina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto e/o dal corpo scale interno. **La superficie lorda è di mq. 19.00.**

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 117 sub. 89**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 16.00.**

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 117 sub. 90**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 16.00.**

- **Magazzino: foglio 41 - particella 117 sub. 91**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, L'unità ha due ingressi carrai sul fronte principale esposto a ovest e due accessi secondari ad est. **La superficie lorda è di mq. 105.00.**

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 132**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00. **La superficie lorda è di mq. 29.00.**

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 133**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 17.00.

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 140**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 8.00.

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 145**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, posti nella parte centrale dell'edificio avente altezza variabile da mt. 2.60. **La superficie lorda è di mq. 3.00.**

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 146**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, posti nella parte centrale dell'edificio avente altezza variabile da mt. 3.00. **La superficie lorda è di mq. 8.00.**

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 147**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 5.40.

- **Soffitta: foglio 41 - particella 117 sub. 148**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 5.40.

- **Appartamento: foglio 41 - particella 117 sub. 175**

Appartamento che si sviluppa sui due livelli posti al piano sesto con esposizione a est,sud,ovest e al piano settimo con esposizione sui quattro fronti, composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, sala pranzo e bagno e due balconi con esposizione est e ovest al piano sesto, e tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone ad est al piano settimo con collegamento tramite scala interna in legno.

L'appartamento ha l'uscita su un ampio terrazzo con esposizione a sud –ovest di proprietà condominiale, ma in uso esclusivo, come confermato dall'amministratore condominiale sig. ***. (uso esclusivo esercitato ultraventennale, ma non regolarizzato da delibera assembleare di condominio)

L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione edilizia con sostituzione delle pavimentazioni, rifacimento dei servizi igienici e dei serramenti esterni, attualmente in pvc con vetro basso emissivi.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta utilizzata dal proprietario quale abitazione principale.

L'immobile è in classe energetica "F" Ep gl, nren = 286,17 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n.1406100026316 registrato il 07.07.2016 allegato alla presente).

La superficie ragguagliata dell'appartamento è di mq. 212.63

- **Locale di sgombero: foglio 41 - particella 117 sub. 57**

Locale di sgombero al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. Attualmente l'area è utilizzata a depositi di bici

La superficie lorda è di mq. 24.00.

- **Cantina : foglio 41 - particella 117 sub. 59**

Cantina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 26.00.**

- **Deposito: foglio 41 - particella 117 sub. 155**

Cantina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, con accesso dalla scala esterna posta ad est . L'unità immobiliare è composta da due locali con altezza di mt. 1.90

La superficie lorda è di mq. 51.00.

LOTTO C - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA P. MORONI N. 5

“CONDOMINIO MORONI VECCHIO” (foglio 41 mappale 287)”

Trattasi di porzioni immobiliari a destinazione residenziale, uffici, con accessori, inserite in fabbricato residenziale denominato “Condominio Moroni Vecchio” censito al catasto fabbricati al foglio 41 mappale 287 in Comune di Sondrio in Via Privata A. Moroni n. 5, zona centrale in prossimità del Palazzo di Giustizia di Sondrio.

L'area è ben servita sia dal punto di vista collegamento con servizi pubblici, aree a parcheggio, attività commerciali e si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria e degli autobus.

L'edificio è stato edificato con Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie prot. 11456 in data 13 dicembre 1962 e successiva variante prot. 8619 del 12.12.1963, e successivamente in data 30.12.1963, prot. 14890 è stata rilasciata regolare permesso di abitabilità.

L'edificio si sviluppa su 9 livelli, di cui uno interrato e 8 fuori terra così distribuiti:

al piano interrato gli spazi sono destinati a box auto e locali di deposito, al piano terra gli spazi sono destinati a negozi , mentre ai piani superiori le destinazioni sono miste, parte a uffici e parte a residenze ed infine l'ultimo livello al piano 7° si trovano i locali accessori/ soffitte.

L'accesso principale pedonale avviene dalla Via Privata A. Moroni ai civici n° 5, così anche l'accesso carraio al piano interrato avviene dal piazzale a sud transitando per la Via Privata Moroni.

Il fabbricato è dotato di n. 2 ascensori condominiali con relativi n. 2 corpi scala e presenta le seguenti finiture e caratteristiche principali:

- pavimentazioni della zona giorno e bagno in piastrelle di ceramica;
- portoncino di ingresso in legno;
- struttura portante principale a pilastri e solette in cemento armato gettato in opera;
- tamponature con tamponature perimetrali in mattoni;
- solaio di copertura in latero-cemento;
- finitura delle facciate esterne in intonaco con parapetti dei terrazzi in ferro e vetro;
- serramenti in alluminio per le unità immobiliari del piano terra e primo ed in legno a vetro singolo per le unità immobiliari ai piani superiori;
- schermature solari, (tapparelle) in pvc ;
- centrale termica condominiale con generatore di riscaldamento alimentata a gas metano, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrici autonomi per singole unità immobiliari;

Le finiture interne delle parti comuni sono: in lastre di marmo e paladiana per le pavimentazioni dei corpi scale e androni, mentre al piano interrato la pavimentazione è in calcestruzzo e le pareti in intonaco semplice.

- nel condominio non esistono aree a verde

Le finiture sia interne che esterne sono di mediocre qualità e fattura:

Le unità immobiliari direzionali (**sub .3 – 4**) presentano le seguenti finiture e caratteristiche principali

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimentazione lastre di marmo e/o piastrelle in mononcottura,
- pavimentazione e rivestimento del bagno in piastrelle;
- serramenti esterni in legno a vetro singolo per il sub 3, e in alluminio con vetro termocamera per il sub 4;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- impianto di riscaldamento; distribuzione finale tramite radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatore di calorie;
- Impianto di condizionamento autonomo per il sub 3;
- riscaldamento ACS con boiler elettrico;
- impianto elettrico; centralino, frutti e placche ;
- presenza di citofono;
- impianto idrico - sanitario : sanitari a terra.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta utilizzata dall'impresa *** di *** & C come uffici direzionali della sopraccitata società.

L'appartamento è in classe energetica "G" Eph= 94.12 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000268/2013 registrato il 07.05.2013 allegato alla presente).

La superficie lorda dell'ufficio , è di 151.00 mq

- **Commerciale: foglio 41 - particella 287 sub. 15**

Spazio commerciale al piano terra, con ingresso ed un'ampia vetrina direttamente sulla Via P. Moroni, composto da un ampio spazio ad ovest mentre la rimanente porzione è stata utilizzata per la realizzazione di n. 3 servizi igienici di cui uno con caratteristiche di accessibilità di persone diversamente abili, uno per il personale con antibagno ed il terzo per i clienti, in quanto l'unità immobiliare negli ultimi anni veniva locata assieme alle unità immobiliari limitrofe (sub 49 e 60) con una destinazione di mensa-ristorazione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta sfitta e non utilizzata.

L'appartamento è in classe energetica "G" Eph= 176.33 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000271/2013 registrato il 07.05.2013 allegato alla presente).

La superficie lorda dell'ufficio , è di 63.00 mq

- **Soffitta: foglio 41 - particella 287 sub. 48**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 10,000.

- **Commerciale: foglio 41 - particella 287 sub. 49**

Spazio commerciale al piano terra, con ingresso ed un'ampia vetrina direttamente sulla Via P. Moroni, composto da un locale ed un ripostiglio ricavato nella parte a nord, di forma rettangolare e collegato da un'apertura sul fronte sud con l'unità immobiliare n. 15, in quanto come sopradescritto negli ultimi anni veniva locata assieme alle unità immobiliari limitrofe (sub 15 e 60) con una destinazione di mensa-ristorazione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta sfitta e non utilizzata.

L'appartamento è in classe energetica "G" Eph= 176.33 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000271/2013 registrato il 07.05.2013 allegato alla presente).

La superficie lorda dell'ufficio , è di 30.00 mq

- **Posto macchina: foglio 41 - particella 287 sub. 53**

Posto macchina al piano interrato con accesso dall'area a sud transitando sulla via Privata Moroni al civ. 5, percorrendo il corsello interno coperto. **La superficie lorda è di mq. 12.60.**

- **Soffitta: foglio 41 - particella 287 sub. 75**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 9,00

- **Soffitta: foglio 41 - particella 287 sub. 76**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 10,00

- **Soffitta: foglio 41 - particella 287 sub. 77**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 9,00

- **Soffitta: foglio 41 - particella 287 sub. 65**

Soffitta al piano settimo con accesso dal corridoio comune, l'unità ha altezza variabile da mt. 2.00 a 0.00.

La superficie lorda è di mq. 11,00

LOTTO D - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA P. MORONI – AREA URBANATERRENI

Oggetto della presente stima di cui al lotto D sono le tre aree/terreni siti in Sondrio in zona centrale e identificate catastalmente al foglio 41 rispettivamente ai mappali 295, 296 e 465.

- **Catasto Terreni: Foglio 41 mappale 295**

Terreno della superficie lorda di mq 2440,00, in pianta di forma irregolare e pavimentata in asfalto.

L'accesso all'area avviene da Via Privata A. Moroni con sbocco sulla Via G. Mazzini.

Trattasi di area di pertinenza dei fabbricati circostanti ed utilizzata in parte come area a parcheggio.

- **Catasto Terreni: Foglio 41 mappale 296**

Terreno della superficie lorda di mq 78,00, in pianta di forma irregolare e pavimentata in asfalto.

L'accesso all'area avviene sia da Via R. Bonfadini che da Via Privata A. Moroni con sbocco sulla Via G. Mazzini.

Trattasi di area di pertinenza dei fabbricati circostanti ed utilizzata in parte come area di accesso al mappale 295 da Via R. Bonfadini.

- **Catasto Fabbricati. Foglio 41 mappale 465**

Terreno della superficie lorda di mq 141,00, in pianta di forma irregolare e pavimentata in asfalto.

L'accesso all'area avviene da Via Privata A. Moroni con sbocco sulla Via G. Mazzini passando dal mappale 295.

LOTTO E - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA R. BONFADINI

- Catasto Fabbricati. Foglio 41 mappale 130 sub. 3

Trattasi di un immobile attualmente di forma rettangolare, generatosi da varie ristrutturazioni nel corso degli anni. Infatti nel 1982 con Concessione di Costruzione prot. n. 2578 del 05.04.1982 si realizzava un ampliamento di una struttura preesistente con cambio di destinazione da officina a spazio commerciale. Successivamente con Concessione di Costruzione prot. n. 8748/91 del 26.01.1993 veniva concesso l'ampliamento del fabbricato adibito ad attività commerciale e con Concessione di Costruzione in Variante prot. n. 10578 del 25.08.1994 si autorizzavano delle opere in variante alla stessa attività commerciale fino ad oggi invariata dal punto di vista volumetrico.

Nel 2006 con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 35279 del 31.10.2006 si realizzavano delle opere di manutenzione straordinaria per la sostituzione di una porzione a nord del manto di copertura da piode della Valmalenco in pannellatura in lamiera grecata.

Attualmente l'immobile si presenta come un parallelepipedo disposto su due livelli: uno al piano terra dove l'area edificata copre totalmente la superficie del mappale n. 130 ed un secondo livello interrato costituito da una piccola porzione adibita a locali tecnici e servizi igienici annessi alla struttura.

Nell'angolo nord-ovest del mappale n. 130 al piano interrato insite anche l'unità immobiliare censita catastalmente al fg. 41 mappale 365 sub 83.

L'ingresso principale dell'unità immobiliare è posta sul fronte ovest e caratterizzata da due ampie vetrine, prospettanti sul mappale 295, mentre sui lati nord e sud ci sono gli ingressi di servizio.

L'accesso al piano interrato avviene tramite corpo scala interno.

Al piano terra gli spazi si compongono da un grande spazio quasi totalmente libero destinato alla vendita, ed in corrispondenza dell'angolo sud-est da un locale adibito a magazzino, un piccolo ripostiglio ed un servizio per il pubblico. Le pareti divisorie raffigurate nell'angolo nord-est dove erano collocate le celle frigorifere sono state completamente smantellate ed attualmente non più esistenti.

Al piano interrato, sono ricavati i servizi igienici per il personale e degli spazi adibiti a locali tecnici quali compressori, locale C.T., raggiungibili da un'intercapedine interrata.

Il fabbricato presenta le seguenti finiture e caratteristiche principali:

- esternamente le facciate sono rivestite in pannellature a doghe di lamiera
- struttura portante principale a pilastri e solette in cemento armato gettato in opera;
- tamponature con tamponature perimetrali in mattoni con finitura interna in intonaco tinteggiato;
- Copertura in parte piana in latero cemento e parte a falde con struttura in legno;
- pavimentazioni interna in piastrelle di gres rosso
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica;
- serramenti in ferro e/o alluminio;

- Riscaldamento ad aria, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrici
- Impianto elettrico.

Nel passato l'edificio è stato occupato da attività commerciali di tipo alimentari e simili, ma recentemente l'immobile risulta sfitto e non utilizzato.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta sfitta e non utilizzata.

- **Catasto Fabbricati. Foglio 41 mappale 365 sub. 83**

Trattasi di locale seminterrato localizzato sotto il fabbricato a destinazione commerciale identificato catastalmente al foglio 41 mappale 130 ma catastalmente appartiene al foglio 41 mappale 365 sub. 83.

L'unità immobiliare con destinazione catastale C1 è allo stato di fatto una taverna della superficie lorda di mq 84,00, ha accesso diretto dal mappale 295 del fg. 41, area di fatto di pertinenza dei fabbricati circostanti..

L'accesso avviene da un disimpegno non identificato catastalmente posto sul lato nord ovest del mappale 130, e precedentemente identificato al foglio 41 mappale 130 sub. 2 (ad oggi soppresso).

Le finiture dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- murature perimetrali in sasso e controterra;
- unico serramento in ferro con vetro singolo;
- porta di ingresso in legno con specchiatura a vetro;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- soffitto con travi e coppi prefabbricati a vista;

Il locale è costituito da un unico locale grande con angolo cottura, sala da pranzo, camino a legna ed un servizio igienico.

Da dichiarazione resa dal proprietario, attualmente l'immobile risulta essere in comodato d'uso gratuito non registrato

L'immobile è in classe energetica "D" Ep gl, nren = 560,55 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n.1406100026416 registrato il 07.07.2016 allegato alla presente).

LOTTO F - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA E. VANONI N. 24

“CONDOMINIO SCAIS”

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale con annessa soffitta e box, inserite nel complesso residenziale denominato “Condominio Scais” censito al catasto fabbricati al foglio 51 mappale 98 in Comune di Sondrio in Via E. Vanoni n. 24, zona semicentrale del centro abitato.

L'area è ben servita sia dal punto di vista collegamento con servizi pubblici, aree a parcheggio, attività commerciali e si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria e dalla stazione degli autobus.

L'edificio è stato edificato con Permesso di Costruire n. 9064/1975 rilasciato dal Comune di Sondrio in data 05.03.1975 alla "*****" e successiva variante.

L'edificio a destinazione residenziale si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato destinato a box, l'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via E. Vanoni.

Il fabbricato è dotato di ascensore e presenta le seguenti finiture e caratteristiche:

- murature perimetrali portanti in blocchi svizzeri con finitura esterna tinteggiata di colore chiaro;
- struttura di copertura in c.l.s. in parte piana e in parte a falde;
- parapetti dei terrazzi in parte con ringhiere in ferro ed in parte in muratura;
- centrale termica centralizzata con generatore alimentato a metano installata al piano interrato e dotata di Certificato di Prevenzione Incendi unitamente all'autorimessa interrata.

Le finiture esterne ed interne (nelle parti comuni) sono discrete.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono l'appartamento al piano terra con annessa soffitta ed area di pertinenza (sub. 16) ed il box al piano interrato (sub. 60).

L'appartamento è in classe energetica "G" Eph= 245.72 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000384/2012 registrato il 23.05.2012 allegato alla presente).

L'unità abitativa sub. 16 si trova al piano terra del "Condominio Scais" con esposizione sud, ovest ed est, e si compone di ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, piccolo ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, bagno.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 93,00 con annessa area di pertinenza di mq 145,00 posta a sud e soffitta al piano quarto della superficie lorda di mq 6,20.

L'appartamento presenta le seguenti finiture interne:

- pavimentazioni della zona notte in legno;
- pavimentazioni della zona giorno e bagno in piastrelle di ceramica;
- portoncino di ingresso in legno;
- serramenti interni in legno a battente;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro, cassonetti in legno e tapparelle in plastica;
- impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di distribuzione tramite radiatori in ghisa;
- impianto elettrico costituito da centralino, placche e frutti;
- citofono;
- impianto idro-sanitario di tipo vecchio costituito da wc, lavabo, vasca e bidet.

Il box sub. 60 è situato al piano interrato e ha superficie lorda di mq 16,00 con accesso da Via E. Vanoni.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta locata alla sig. **** con contratto di locazione della durata di anni quattro, stipulato a Sondrio in data 01 gennaio 1999 e registrato a Sondrio il 20 gennaio 199 al n. 1294 serie 3

2.3- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – C.D.U.

LOTTO A - OMISSIS

LOTTO B - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA G. MAZZINI N. 23

“CONDOMINIO MORONI NUOVO” (foglio 41 mappale 117)”

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, site in Sondrio in Via G. Mazzini al civico 23, sono localizzate all'interno del complesso residenziale denominato “Condominio Moroni Nuovo”.

Di seguito si riportano le autorizzazioni edilizie relative al Complesso residenziale e quelle relative alle singole unità immobiliari.

Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 09.05.1964 Prot. 723 per l'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato “Condominio” sito in Via G. Mazzini su terreno contraddistinto al Foglio 41 Mappale 119/a e soluzione di raccordo al piano terra tra il fabbricato esistente ad Ovest ed il nuovo in progetto.

Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 18.11.1964 Prot. 5557 per l'autorizzazione per la costruzione del sesto piano del nuovo fabbricato “Condominio” di Via G. Mazzini che sorge su terreno contraddistinto al Foglio 41 Mappale 119/a.

Permesso di abitabilità rilasciata in data 30.12.1966 Prot. 14248 per il fabbricato ad uso abitazione, uffici e negozi in Via G. Mazzini (foglio 41 mappali 117/a - 295/b -184/b -184/c – 130/f – 130/g – 187/c).

- **Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 117 subb. 36-38 - Uffici**

Per le unità immobiliari ad uso ufficio di cui sopra si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche e catastali: allo stato attuale le due unità risultano unite di fatto in quanto hanno accesso unico dall'unità identificata catastalmente con il sub. 38, diversa distribuzione interna dei locali, il locale w.c. nel sub. 36 è diventato ufficio, l'unico servizio igienico presente si trova nell'u.i. identificata con il sub. 38.

Presso il Comune di Sondrio non sono state reperite pratiche edilizie relative alle unità immobiliari sopra indicate; le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati di Sondrio non corrispondono a quanto rilevato in loco.

Le due unità immobiliari sono ad oggi unite, sanabili con pratica edilizia per fusione di unità immobiliari e successiva variazione catastale mediante pratica docfa.

Diversamente per essere ripristinati singolarmente bisogna provvedere alla realizzazione di un secondo ingresso ed il servizio igienico nel sub. 36.

- **Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 43 – Abitazione**

Relativamente all'unità sopra indicata non sono state riscontrate difformità urbanistiche e catastali.

- **Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 117 sub. 175 – Abitazione**

Relativamente alla sola unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 41 mappale 117 sub. 175 è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. 28868 in data 29.09.2015 per opere di manutenzioni straordinaria consistenti nella fusione di due unità immobiliari in unica unità abitativa ai piani sesto e settimo.

Per l'immobile di cui sopra non si riscontrano difformità urbanistiche e catastali.

- **Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 117 subb. 60-61-67-68-77-89-68-90-91-132-133-140-145-146-147-148-57-59-155**

Per le unità immobiliari di cui sopra a destinazione di posti macchina, deposito, cantine, magazzini e soffitte non si riscontrano difformità urbanistiche e catastali.

LOTTO C - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA P. A. MORONI N. 5

“CONDOMINIO MORONI VECCHIO” (foglio 41 mappale 287)”

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, site in Sondrio in Via P. A. Moroni al civico 5, sono localizzate all'interno del complesso residenziale denominato “Condominio Moroni Vecchio”.

Di seguito si riportano le autorizzazioni edilizie relative al Complesso residenziale e quelle relative alle singole unità immobiliari.

Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 13.12.1962 Prot. 11456 per l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato “Condominio uso abitazione” sito in Via G. Mazzini (Foglio 41 Mappale 119/b).

Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 12.12.1963 Prot. 8618 per l'autorizzazione al sovrizzo di un piano del costruendo edificio in Via G. Mazzini (Foglio 41 Mappale 119/b).

Permesso di abitabilità rilasciata in data 30.12.1963 Prot. 14890 per il fabbricato “Condominio” sito in Sondrio in Via G. Mazzini.

Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 3 - Uffici

Per l'unità immobiliare ad uso ufficio di cui sopra si riscontrano delle difformità urbanistiche e catastali dettate da una diversa distribuzione degli spazi interni: allo stato attuale l'unità risulta costituita da due locali, uno di ampie dimensioni ed un locale posta o a nord con accesso al servizio igienico, inoltre alcune divisorii che

creati a "mo" di armadiature. Tali suddivisione non risultano raffigurate sulla planimetria catastale depositata c/o l'agenzia dell'Entrate (N.C.E.U.).

Presso il Comune di Sondrio non sono state reperite pratiche edilizie relative alle unità immobiliari sopra indicate; le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati di Sondrio non corrispondono a quanto rilevato in loco.

Le difformità rilevate c/o l'unità immobiliari sono sanabili con pratica edilizia e successiva variazione catastale mediante pratica docfa.

Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 4 - Uffici

Per l' unità immobiliare ad uso ufficio di cui sopra si riscontrano delle difformità urbanistiche e catastali dettate da una diversa distribuzione degli spazi interni: allo stato attuale l'unità risulta costituita da 4 locali ad uso ufficio, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Sulla planimetria catastale depositata c/o l'agenzia dell'Entrate (N.C.E.U.) risulta una distribuzione interna suddivisa in n. 5 uffici , un ripostiglio ed un servizio igienico.

Presso il Comune di Sondrio non sono state reperite pratiche edilizie relative alle unità immobiliari sopra indicate; le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati di Sondrio non corrispondono a quanto rilevato in loco.

Le difformità rilevate c/o l'unità immobiliari sono sanabili con pratica edilizia e successiva variazione catastale mediante pratica docfa.

Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 15 - Negozio

Per l' unità immobiliare commerciale di cui sopra si riscontrano delle difformità urbanistiche e catastali dettate da una diversa distribuzione degli spazi interni: allo stato attuale l'unità risulta costituita da n. 1 locali ad uso sala pranzo, n. 3 servizi igienici, di cui uno per disabili, con relativi antibagni e da un corridoio ed una porta di collegamento con l subalterno n. 49 posto a nord.

Sulla planimetria catastale depositata c/o l'agenzia dell'Entrate (N.C.E.U.) risulta una distribuzione interna suddivisa in n. 1 locale unico ed un piccolo w.c. nell'angolo nord-est privo di antibagno.

Presso il Comune di Sondrio non sono state reperite pratiche edilizie relative alle unità immobiliari sopra indicate; le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati di Sondrio non corrispondono a quanto rilevato in loco.

Le difformità rilevate c/o l'unità immobiliari sono sanabili con pratica edilizia e successiva variazione catastale mediante pratica docfa.

Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 287 sub. 49 - Negozio

Per l' unità immobiliare commerciale di cui sopra si riscontrano delle difformità urbanistiche e catastali dettate da una diversa distribuzione degli spazi interni: allo stato attuale l'unità risulta costituita da n. 2 locali, uno ad uso sala pranzo ed uno ad uso ripostiglio ed una porta di collegamento con l subalterno n. 15 posto a sud.

Sulla planimetria catastale depositata c/o l'agenzia dell'Entrate (N.C.E.U.) risulta una distribuzione interna suddivisa in n. 1 locale unico.

Presso il Comune di Sondrio non sono state reperite pratiche edilizie relative alle unità immobiliari sopra indicate; le planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati di Sondrio non corrispondono a quanto rilevato in loco.

Le difformità rilevate c/o l'unità immobiliari sono sanabili con pratica edilizia e successiva variazione catastale mediante pratica docfa.

Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 287 subb. 48 - 53 - 75 - 76 - 77

Per le unità immobiliari di cui sopra a destinazione di posti macchina, deposito, cantine, e soffitte non si riscontrano difformità urbanistiche e catastali.

LOTTO D - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA P. A. MORONI

- AREA URBANA E TERRENI -

Relativamente ai terreni ed all'area urbana siti in Sondrio in Via P.A. Moroni ed oggetto della presente perizia si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sondrio in data 08.04.2016 prot. 11158 da cui risultano le seguenti destinazioni di zona secondo il vigente p.g.t. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 40 del 06.06.2011 e successiva Revisione Conservativa approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 28.11.2014.

Le prescrizioni urbanistiche previste dal P.G.T. vigente del Comune di Sondrio (Norme tecniche del Piano delle Regole) sono riportate nell'allegato E della presente perizia di stima.

- **Catasto Terreni: foglio 41 - particella 295**

in parte in zona Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle TUF (circa il 65%), con indice di edificabilità pari a 0.75 mq/mq, in parte in zona Aree per servizi – parcheggi P, di proprietà comunale, con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica con indice di edificabilità a fini compensativi pari a 0.75 mq//mq (circa il 35%);

- **Catasto Terreni: foglio 41 - particella 296**

in zona Aree per servizi – parcheggi P, di proprietà comunale, con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica con indice di edificabilità a fini compensativi pari a 0.75 mq//mq (circa il 35%);

- **Catasto Fabbricati: foglio 41 - particella 465**

in zona Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle TUF (circa il 65%), con indice di edificabilità pari a 0.75 mq/mq

in merito ai mappali sopradescritti (mappali 295 - 296 - 130 -292 -291) si rileva la presenza di una scrittura privata firmata il 5 15 gennaio 1933 e trascritta con nota del 03.02.1993 registro Generale n. 11332 e Registro Particolare n. 986 tra i proprietari a favore del Comune di Sondrio di un vincolo a "*non edificare alcuna nuova costruzione sull'area contrassegnata in colore verde e contornata in colore rosso nell'allegata planimetria, ed all'asservimento a parcheggio pubblico l'area di 350.67 contrassegnata di colore giallo, con oneri di adattamento a carico dei dichiaranti, accessibile dal parcheggio realizzato dal Comune di Sondrio sui mappali 119 e 362 del fg. 41 e della corsia di manovra asservita ad uso pubblico e contrassegnata in colore grigio*".

LOTTO E - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA R. BONFADINI

- **Catasto Fabbricati foglio 41 particella 130 sub. 3**

Relativamente al lotto sito in Via R. Bonfadini e identificato catastalmente al foglio 41 mappale 130 sub. 3 risulta la Concessione di Costruzione rilasciata dal Comune di Sondrio in data 05.04.1982 al prot. 25/8 Reg. 14/C per la concessione ad effettuare sistemazione di fabbricato esistente con trasformazione da officina a spazio commerciale annesso all'unità di vendita preesistente in Sondrio in Via Bonfadini (foglio 41 mappale 291).

Successivamente risulta la Concessione di Costruzione rilasciata dal Comune di Sondrio al prot. 8748/91 Reg. 8/C in data 26.01.1993 per l'ampliamento di fabbricato adibito ad attività commerciale sito in Sondrio in Via R. Bonfadini interessante gli immobili censiti al catasto al foglio 41 mappali 295 (parte), 130 (parte), 291 (parte), 292,296 e successiva Concessione di Costruzione in Variante al prot. 10578 Reg. 115/C rilasciata in data 25.08.1994 per la realizzazione di locali tecnici.

Risulta la richiesta del rilascio di Autorizzazione di Agibilità in data 17.11.1994 con prot. 23188 depositata in Comune di Sondrio e l'Autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio in data 23.11.1994 in seguito ad avvenuto sopralluogo.

In data 31.10.2006 prot. 35279 risulta depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per la realizzazione di opere di straordinaria manutenzione consistenti nel rifacimento della copertura a falde sul lato nord del fabbricato.

Al momento del sopralluogo effettuato in loco si riscontrano alcune difformità urbanistiche e catastali dal punto di vista planimetrico; all'interno il piano terra risulta un unico locale con il corpo servizi e magazzino, l'area destinata alle celle (individuata in planimetria catastale) risulta completamente smantellata.

- **Catasto Fabbricati foglio 41 particella 365 sub. 83**

Relativamente al locale ad uso taverna risulta rilasciata dal Comune di Sondrio una Concessione in sanatoria con prot. 9879-595 del 02.04.1997 per la realizzazione, in Via Privata Moroni, di una taverna con relativo ingresso, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano rispettivamente al foglio 41 mapp. 365 sub. 83 ed al foglio 41 mappale 130 sub. 2.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Si precisa che al catasto fabbricati, ad oggi, non risulta censito l'ingresso alla taverna identificato al momento della richiesta di Concessione in sanatoria con il foglio 41 mappale 130 sub. 2.

LOTTO F - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA E. VANONI N. 24

“CONDOMINIO SCAIS”

Relativamente all'unità immobiliare sita all'interno del “Condominio Scais” sito in Via E. Vanoni n. 24 in Sondrio si riporta in allegato alla presente perizia (allegato C) il Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia n. 9064/1975 rilasciato in data 05.03.1975 dal Comune di Sondrio per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione in Via Vanoni a Sondrio e successivo Nulla Osta per Varianti al fabbricato sito in Via Vanoni al prot. 1623 in data 16.02.1976 (varianti al locale caldaia, modifiche interne ed esterne senza aumento volumetrico).

In data 13.05.1977 veniva rilasciato il permesso di abitabilità per la nuova costruzione alla *****
“*****” con prot. 601/77.

Non risultano difformità urbanistiche e catastali riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

2.4- VERIFICA VINCOLI E ONERI - OMISSIS

2.5- DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI E CRITERI DI STIMA

Si premette che l'oggetto della presente stima riguarda il prudenziale valore di mercato degli immobili, prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedura di concordato preventivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudenziali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio".

Tale procedimento è basato su due parametri ovvero:

- parametro tecnico: mq (metri quadrati) di superficie vendibile data dal prodotto della superficie lorda di pavimento ed il coefficiente di ragguaglio per destinazione d'uso;
- parametro economico: Euro/mq (Euro al metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza del Comune di Sondrio e zone limitrofe per gli immobili ubicati nel Comune di Sondrio e sulla piazza del Comune di *** in *** e zone limitrofe per gli immobili siti nel medesimo Comune, tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

Nella stima delle singole unità immobiliari, anche se inserite nello stesso complesso immobiliare, si è provveduto a diversificare i valori unitari tenendo in particolare considerazione l'ubicazione, l'esposizione e la luminosità degli immobili.

Per la determinazione dei valori di stima si è tenuto in particolare considerazione l'attuale situazione di recessione del mercato immobiliare di riferimento, nonché la necessità di procedere alla vendita di detti immobili in tempi brevi.

LOTTO A – (OMISSIS)

LOTTO B - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA MAZZINI N. 23

“CONDOMINIO MORONI NUOVO” (fg. 41 mapp. 117)”

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 36 UFFICIO AL PIANO PRIMO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)	x	coefficiente	=	superficie vendita (mq)
UFFICIO – PIANO PRIMO	97,85	x	1.00	=	97,85
BALCONE - PIANO PRIMO	14.50	x	0.30	=	4.35
Totale					102.20

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.600,00-2.000,00 per uffici in stato conservativo “normale”;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.400,00-1.500,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 102,20 x Euro/mq 1.400,00 = Euro 143.080,00
Arrotondamento = **Euro 143.000,00**

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 13.00 x Euro/mq 900,00 = Euro 11.700,00
 Arrotondamento = Euro 11.700,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 67 POSTO MACCHINA AL PIANO INTERRATO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
POSTO MACCHINA – PIANO INTERRATO	13.00	x	1.00	=	13.00
Totale					13.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 850,00-1.350,00 per posti auto coperti in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 800,00-1.000,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 13.00 x Euro/mq 900,00 = Euro 11.700,00
 Arrotondamento = Euro 11.700,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 68 POSTO MACCHINA AL PIANO INTERRATO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
POSTO MACCHINA – PIANO INTERRATO	12.00	x	1.00	=	12.00
Totale					12.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 850,00-1.350,00 per posti auto coperti in stato conservativo "normale";

- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 800,00-1.000,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 12.00 x Euro/mq 900,00 = Euro 10.800,00
 Arrotondamento = Euro 10.800,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 77- CANTINA AL PIANO INTERRATO IN VIA MAZZINI N.**

23

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
CANTINA – PIANO INTERRATO	19.00	x	0.50	=	9.50
Totale					9.50

Alla consistenza si applica il coefficiente 0.50 in quanto il locale adibito a magazzino ha altezza pari a metri 3.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 9.50 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 11.400,00
 Arrotondamento = Euro 11.400,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 89 POSTO MACCHINA AL PIANO INTERRATO IN VIA**

MAZZINI N. 23

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
POSTO MACCHINA – PIANO INTERRATO	16.00	x	1.00	=	16.00
Totale					16.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 850,00-1.350,00 per posti auto coperti in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 800,00-1.000,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 16.00 x Euro/mq 900,00 = Euro 14.400,00
 Arrotondamento = Euro 14.400,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 90 POSTO MACCHINA AL PIANO INTERRATO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
POSTO MACCHINA – PIANO INTERRATO	16.00	x	1.00	=	16.00
Totale					16.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 850,00-1.350,00 per posti auto coperti in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 800,00-1.000,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 16.00 x Euro/mq 900,00 = Euro 14.400,00
 Arrotondamento = Euro 14.400,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 91 MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
MAGAZZINO – PIANO INTERRATO	105.00	x	1.00	=	105.00
Totale					105.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 0.90 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 1.080,00
 Arrotondamento = Euro 1.000,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 146 SOFFITTA AL PIANO SETTIMO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
SOLAIO – PIANO SETTIMO	8.00	x	0.30	=	2.40
Totale					2.40

Alla consistenza si applica il coefficiente 0.30 in quanto il locale ha altezza pari a metri 3.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 2.40 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 2.880,00
 Arrotondamento = Euro 2.800,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 147 SOFFITTA AL PIANO SETTIMO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
SOLAIO – PIANO SETTIMO	5.40	x	0.20	=	1.08
Totale					1.08

Alla consistenza si applica il coefficiente 0.20 in quanto il locale ha altezza variabile da metri 2.20 a 0.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 1.08 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 1.296,00
Arrotondamento = Euro **1.300,00**

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 148 SOFFITTA AL PIANO SETTIMO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
SOLAIO – PIANO SETTIMO	5.40	x	0.20	=	1.08
Totale					1.08

Alla consistenza si applica il coefficiente 0.20 in quanto il locale ha altezza variabile da metri 2.20 a 0.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 1.08 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 1.296,00
Arrotondamento = Euro **1.300,00**

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 175 ABITAZIONE AL PIANO SESTO E SETTIMO IN VIA MAZZINI N. 23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
ABITAZIONE – PIANO SESTO	100.60	x	1.00	=	100.60
TERRAZZO A EST – PIANO SESTO	1.80	x	0.30	=	0.54

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 59 CANTINA AL PIANO INTERRATO IN VIA MAZZINI N.****23**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
CANTINA – PIANO INTERRATO	26.00	x	0.30	=	7.80
Totale					7.80

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale:	mq 7.80 x	Euro/mq 1.200,00	= Euro	9.360,00
		Arrotondamento	= Euro	9.300,00
QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/6 DI		Euro 9.300,00	= Euro	1.500,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 117 sub. 155 DEPOSITO AL PIANO INTERRATO IN VIA P. A.****MORONI**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
DEPOSITO – PIANO INTERRATO	51.00	x	0.30	=	15.30
Totale					15.30

Alla consistenza si applica il coefficiente 0.30 in quanto il locale è a deposito ma ha altezza di metri 1.90.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.600,00-2.000,00 per uffici in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.400,00-1.500,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 151.00 x Euro/mq 1.500,00 = Euro 226.500,00
 Arrotondamento = Euro 226.000,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 287 sub. 15 NEGOZIO AL PIANO TERRA IN VIA P. A. MORONI N.**

5

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
NEGOZIO – PIANO TERRA	63.00	x	1.00	=	63.00
Totale					63.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.800,00-2.300,00 per negozi in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.500,00-1.600,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 63.00 x Euro/mq 1.500,00 = Euro 94.500,00
 Arrotondamento = Euro 94.500,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 287 sub. 48-SOLAIO AL PIANO SETTIMO IN VIA P. A. MORONI N. 5**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
SOLAIO – PIANO SETTIMO	10	x	0.20	=	2.00
Totale					2.00

Alla consistenza si applica il coefficiente di 0.20 in quanto il locale ha altezza variabile da metri 2.20 a 0.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 2.00 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 2.400,00
 Arrotondamento = Euro 2.400,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 287 sub. 49-NEGOZIO AL PIANO TERRA IN VIA P. A. MORONI N. 5**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
NEGOZIO – PIANO TERRA	30.00	x	1.00	=	30.00
Totale					30.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.800,00-2.300,00 per negozi in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.500,00-1.600,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 30.00 x Euro/mq 1.500,00 = Euro 45.000,00
 Arrotondamento = Euro 45.000,00

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 287 sub. 53 POSTO MACCHINA AL PIANO INTERRATO IN VIA P. A. MORONI N. 5**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
POSTO MACCHINA – PIANO INTERRATO	12.60	x	1.00	=	12.60
Totale					12.60

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 2.00 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 2.400,00
Arrotondamento = Euro **2.400,00**

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 287 sub. 77 SOLAIO AL PIANO SETTIMO IN VIA P. A. MORONI N. 5**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
SOLAIO – PIANO SETTIMO	9	x	0.20	=	1.80
Totale					1.80

Alla consistenza si applica il coefficiente di 0.20 in quanto il locale ha altezza variabile da metri 2.20 a 0.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 1.80 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 2.160,00
Arrotondamento = Euro **2.000,00**

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 287 sub. 65 SOLAIO AL PIANO SETTIMO IN VIA P. A. MORONI N. 5**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
SOLAIO – PIANO SETTIMO	11	x	0.20	=	2.20
Totale					2.20

Alla consistenza si applica il coefficiente di 0.20 in quanto il locale ha altezza variabile da metri 2.20 a 0.00.

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona centrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.500,00-2.000,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.100,00-1.300,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 2.20 x Euro/mq 1.200,00 = Euro 2.640,00
Arrotondamento = Euro **2.600,00**

LOTTO D - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – AREA URBANA/TERRENI

- **C.T. foglio 41 particella 295 TERRENO IN VIA P. A. MORONI**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
TERRENO – AREA URBANA destinazione pgt: P (parcheggio)	823.00	x	1.00	=	823.00
TERRENO – AREA URBANA destinazione pgt: TUF	1617.00	x	1.00	=	1617.00
Totale					2440.00

L'area risulta, per la maggioranza della superficie, già asservita agli edifici limitrofi, pertanto la capacità edificatoria è limitata a una piccola porzione localizzata all'interno dell'area destinata a parcheggio.

Questa piccola superficie genera s.l.p. pari a 0.75 mq / mq per compensazione urbanistica.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 2.440,00 x Euro/mq 50,00 = Euro 122.000,00
Arrotondamento = Euro 122.000,00
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/6 di Euro 122.000,00 = Euro **20.300,00**

- **C.T. foglio 41 particella 296 TERRENO IN VIA R. BONFADINI**

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente		superficie vendita (mq)
TERRENO – AREA URBANA	78.00	x	1.00	=	78.00
Totale					78.00

Valore di mercato:

Valore superficie principale:	mq 78.00	x	Euro/mq 50,00	= Euro	3.900,00
			Arrotondamento	= Euro	3.900,00
QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/10 di Euro				= Euro	390,00

- **N.C.E.U. foglio 41 - particella 465 AREA URBANA AL PIANO TERRA IN VIA R.**

BONFADINI

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
TERRENO – AREA URBANA	141.00	x	1.00	=	141.00
Totale					141.00

Valore di mercato:

Valore superficie principale:	mq 141.00	x	Euro/mq 50,00	= Euro	7.050,00
			Arrotondamento	= Euro	7.000,00
QUOTA DI PROPRIETA' DI 9/54 di Euro				= Euro	1.100,00

LOTTO E - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO – VIA R. BONFADINI

- **N.C.E.U. foglio 41 particella 130 sub. 3 NEGOZIO AL PIANO TERRA E INTERRATO IN VIA R.**

BONFADINI

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
NEGOZIO – PIANO TERRA	875.00	x	1.00	=	875.00
LOCALI TECNICI – PIANO INTERRATO	114.00	x	0.50	=	57.00
Totale					932.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

LOTTO F - IMMOBILI IN COMUNE DI SONDRIO –VIA E. VANONI N. 24

“ CONDOMINIO SCAIS”

- N.C.E.U. foglio 51 particella 98 sub. 16 ABITAZIONE E SOFFITTA AL PIANO TERRA E QUARTO IN VIA E. VANONI N. 24

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
ABITAZIONE – PIANO TERRA	93.00	x	1.00	=	93.00
AREA DI PERTINENZA – PIANO TERRA	145.00	x	0.10	=	14.50
SOFFITTA – PIANO QUARTO	6.20	x	0.20	=	1.24
Totale					108.74

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.450,00-1.650,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.000,00-1.200,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale:	mq 108.74	x	Euro/mq 1.100,00	= Euro 119.614,00
			Arrotondamento	= Euro 119.600,00
QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 119.600,00				= Euro 59.800,00

- N.C.E.U. foglio 51 - particella 98 sub. 60 BOX AL PIANO INTERRATO IN VIA E. VANONI N. 24

Consistenza:

descrizione	Consistenza (mq)		coefficiente	=	superficie vendita (mq)
BOX – PIANO INTERRATO	16.00	x	1.00	=	16.00
Totale					16.00

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.050,00-1.300,00 per box in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.000,00-1.100,00;

Valore di mercato:

Valore superficie principale:	mq 16.00	x	Euro/mq 1.000,00	= Euro	16.000,00
			Arrotondamento	= Euro	16.000,00
QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 16.000,00				= Euro	8.000,00

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia di stima:

LOTTO A - omissis

LOTTO B - IMMOBILI IN SONDRIO IN VIA G. MAZZINI N. 23 CONDOMINIO MORONI NUOVO (FG. 41 MAPP. 117)		
Ufficio: Fg. 41 mapp. 117 sub. 36	=	€ 143.000,00
Ufficio: Fg. 41 mapp. 117 sub. 38	=	€ 142.600,00
Abitazione: Fg. 41 mapp. 117 sub. 43	=	€ 129.000,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 60	=	€ 12.600,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 61	=	€ 11.700,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 67	=	€ 11.700,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 68	=	€ 10.800,00
Cantina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 77	=	€ 11.400,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 89	=	€ 14.400,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 90	=	€ 14.400,00
Magazzino: Fg. 41 mapp. 117 sub. 91	=	€ 84.000,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 132	=	€ 6.900,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 133	=	€ 4.000,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 140	=	€ 1.900,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 145	=	€ 1.000,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 146	=	€ 2.800,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 147	=	€ 1.300,00
Soffitta: Fg. 41 mapp. 117 sub. 148	=	€ 1.300,00
Abitazione: Fg. 41 mapp. 117 sub. 175	=	€ 297.000,00
Locale di sgombero: Fg. 41 mapp. 117 sub. 57	=	€ 2.300,00
Cantina: Fg. 41 mapp. 117 sub. 59	=	€ 1.500,00
Deposito: Fg. 41 mapp. 117 sub. 155	=	€ 3.000,00
Valore complessivo lotto B	=	€ ***

LOTTO C - IMMOBILI IN SONDRIO IN VIA P. A. MORONI N. 5 CONDOMINIO MORONI VECCHIO (FG. 41 MAPP. 287)		
Ufficio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 3	=	€ 89.600,00
Ufficio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 4	=	€ 226.000,00
Negoziò: Fg. 41 mapp. 287 sub. 15	=	€ 94.500,00
Solaio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 48	=	€ 2.400,00
Negoziò: Fg. 41 mapp. 287 sub. 49	=	€ 45.000,00
Posto macchina: Fg. 41 mapp. 287 sub. 53	=	€ 11.300,00
Solaio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 75	=	€ 2.000,00
Solaio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 76	=	€ 2.400,00
Solaio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 77	=	€ 2.000,00
Solaio: Fg. 41 mapp. 287 sub. 65	=	€ 2.600,00
Valore complessivo lotto C	=	€ ***

LOTTO D - IMMOBILI IN SONDRIO IN VIA P.A. MORONI AREA URBANA/TERRENI		
Terreno: Fg. 41 mapp. 295	=	€ 20.300,00
Terreno: Fg. 41 mapp. 296	=	€ 390,00
Area urbana: Fg. 41 mapp. 465	=	€ 1.100,00
Valore complessivo lotto D	=	€ ***

LOTTO E - IMMOBILI IN SONDRIO IN VIA R. BONFADINI		
Negoziò e locali tecnici: Fg. 41 mapp. 130 sub.3	=	€ 137.800,00
Taverna: Fg. 41 mapp. 365 sub.83	=	€ 40.000,00
Valore complessivo lotto E	=	€ ***

LOTTO F - IMMOBILI IN SONDRIO IN VIA E. VANONI N. 24 - CONDOMINIO SCAIS		
Abitazione, soffitta e area di pertinenza: Fg. 51 mapp. 98 sub.16	=	€ 59.800,00
Box: Fg. 51 mapp. 98 sub. 60	=	€ 8.000,00
Valore complessivo lotto F	=	€ ***

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI	=	***
------------------------------------	---	------------

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 l'“immediata” vendita, considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare e soprattutto lo scopo di realizzare liquidità per il buon esito di un futuro Concordato Preventivo a favore della Società *** di ***.

Tali considerazioni riguardano esclusivamente alcuni immobili con particolari situazioni planimetriche e di destinazione d'uso, nonché di proprietà di singole quote e non di intera proprietà.

Punto 1) – Lotto A – (omissis)

Punto 2) – Lotto B – Immobili di Sondrio – Via G. Mazzini n. 23 – Condominio Moroni Nuovo

I subb. 36 e 38, come già indicato nella descrizione delle unità immobiliari, sono allo stato attuale unite di fatto e consistono in un'unica unità immobiliare a destinazione ufficio.

La vendita, nel caso specifico, va considerata così allo stato di fatto come unico ufficio e non come due unità immobiliari separate, in quanto l'adeguamento delle stesse comporterebbe dei costi elevati relativi alla realizzazione di un secondo ingresso e un nuovo servizio igienico al sub. 36 con conseguenti modifiche di distribuzione degli spazi interni.

Punto 3) – Lotto C – Immobili di Sondrio – Via P. A. Moroni n. 5 – Condominio Moroni Vecchio

Oggetto della presente stima sono i subb. 15 e 49, due unità immobiliari a destinazione commerciale, attualmente non utilizzate.

Allo stato attuale le due unità sono collegate da una porta interna e quindi unite, la vendita consigliata dal sottoscritto è quella di considerare un'unica unità immobiliare.

All'interno del sub. 15 sono stati realizzati negli ultimi anni il corpo servizi igienici di cui uno adibito a disabili.

Fino a qualche anno fa, le due unità immobiliari venivano locate unitamente ad una terza unità immobiliare confinante e identificata con il sub. 60 di proprietà di terzi, al fine di esercitare l'attività di mensa/ristorazione.

Proprio per l'esercizio le tre unità immobiliari erano state unite e studiate planimetricamente al fine di ottimizzare gli spazi: cucina, sala pranzo, bar e servizi igienici.

La vendita di soli due subalterni (15 e 49) ad oggi, richiede la realizzazione di tavolato divisorio tra il sub. 60 e il sub. 15 al fine di separare le due proprietà differenti.

Sarebbe opportuno valutare la vendita del sub. 15 accorpando il sub. 60 (di altra proprietà), in quanto già di fatto le due unità immobiliari sono complementari.

In merito al sub. 49 potrebbe essere presa in considerazione la vendita del singolo subalterno con destinazione negozio in quanto già autonomamente indipendente.

Punto 4) – Lotto D – Immobili di Sondrio – Via P. A. Moroni – Area urbana e terreni

Relativamente al terreno identificato con il mappale 295 è consigliabile il frazionamento dell'area in due porzioni, come già di fatto utilizzate oggi, quali aree pertinenziali al fabbricato mappali 117 e 287 ed al fabbricato mappale 130.

Trattandosi di quota di proprietà indivisa pari a 1/6 e non dell'intera proprietà la potenzialità di vendita dell'area è strettamente legata ad un'immediata identificazione della quota di proprietà in loco da concordare con le parti, al fine di recuperare la realizzazione di posti auto identificabili da poter anettere alle unità immobiliari

che ne sono prive (aumentando così la potenzialità di vendita anche delle unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale/commerciale/direzionale mappale 117 e mappale 287).

Punto 4) – Lotto E – Immobili di Sondrio – Via R. Bonfadini – Spazio commerciale

Considerato che il vero valore dell'immobile mappale 130 sub. 3 è legato ad un grosso intervento di riqualificazione urbanistica comprendente anche i mappali limitrofi, realizzando nuovi spazi commerciali/residenziali/direzionali, ma che tale operazione non è supportata dalla richiesta del mercato immobiliare attuale.

Considerato che la quota di proprietà oggetto di stima dell'unità immobiliare identificata al foglio 41 mappale 130 sub. 3 è pari a 1378/10000, l'immediata vendita per il bene oggetto di stima di cui sopra è praticamente assente, in quanto la vendita di questa quota è strettamente legata all'interesse di un terzo comproprietario o alla vendita dell'intera proprietà.

Punto 5) Considerazioni globali per l'immediata vendita di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia di stima

Relativamente a tutti gli immobili oggetto della presente stima, considerato:

- l'andamento attuale del mercato immobiliare;
- la scarsa richiesta di beni immobili;
- l'abbondante offerta di beni immobili sul centro abitato di Sondrio;

Ai fini della liquidazione dei beni, ed in particolare dei beni personali, si rammenta che i valori considerano un'ipotesi di procedura liquidatoria non concorsuale in quanto in previsione di aste pubbliche si ipotizza un abbattimento medio dei valori nell'ordine del 15%/20%

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. 70 pagine e n. 6 allegati.

Berbenno Valt., 07.07.2016

Il perito estimatore



(Geom. Gianni Scarafoni)



TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO

VERBALE di GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE O TRADUZIONE

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

L'anno duemisedici , il giorno sette del mese di luglio avanti al sottoscritto Funzionario del Tribunale di Sondrio è personalmente comparso il sig.

COGNOME E NOME	SCARAFONI
DATA E LUOGO DI NASCITA	GIANNI
RESIDENTE IN (via, piazza, CAP, Luogo)	BERBENNO DI VALTELLINA
DOCUMENTO DI IDENTITA°, N°	AV 2760743
RILASCIATA DAL COMUNE DI	BERBENNO DI VALTELLINA
IL	08/11/2014
PERMESSO DI SOGGIORNO N.	
RILASCIATO DA	
VALIDO FINO AL	18/02/2025

Presentando la

<input checked="" type="checkbox"/> PERIZIA	<input type="checkbox"/> TRADUZIONE dalla lingua _____ alla lingua _____
---	---

che precede e chiedendo di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’.”

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA _____

Il Funzionario Giudiziario

NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia/traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.