

TRIBUNALE DI SONDRIO

Liquidazione Giudiziale MTM IMMOBILIARE S.R.L.
- N. 9/2024 R.G. -

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI POGGIRIDENTI (SO)**

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Riccardi

Curatore: Dott. Alessandro Contini

Perito stimatore: Geom. Alessandro Negrini

Gennaio 2026

INDICE

1	PREMESSE	pag. 03
2	ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	pag. 03
3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 05
4	PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI	pag. 08
5	DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 12
6	PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 13
7	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 15
8	VINCOLI E SERVITU'	pag. 19
9	STATO LOCATIVO	pag. 21
10	ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 21
11	STIMA	pag. 23
12	CONCLUSIONI	pag. 25

1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Negrini nato a Sondrio il 18.09.1971 (C.F.: NGRLSN71P181829F) con studio in Sondrio, Via Aldo Moro n. 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n° 1087 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio, è stato nominato dal Dott. Alessandro Contini, Curatore della Liquidazione Giudiziale "MTM IMMOBILIARE S.R.L." n. 9/2024 R.G. del Tribunale di Sondrio, quale perito estimatore con l'incarico di valutare i beni di proprietà della società fallita.

La **presente perizia riguarda la stima dei beni immobili di proprietà della società "MTM IMMOBILIARE S.R.L.", siti in Comune di Poggiridenti (SO).**

2 - ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Preliminarmente alla redazione della presente perizia si è reso necessario eseguire le seguenti ricerche ed accertamenti:

- 1) verifica catastale per nominativo su tutto il territorio nazionale, visura catastale per nominativo relativo a terreni e fabbricati siti nella Provincia di Sondrio, visure catastali storiche per immobili, oltre ad ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio, dalle quali è stata riscontrata l'esistenza di beni immobili di proprietà della società "MTM IMMOBILIARE

S.R.L.", siti nei comuni di Poggiridenti (SO), Valfurva (SO) e Porlezza (CO);

- 2) richiesta dell'estratto di mappa del catasto terreni, delle planimetrie del catasto fabbricati e dell'elaborato planimetrico per l'individuazione catastale degli immobili oggetto di stima;
- 3) ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio, per la verifica dei passaggi di proprietà e per la verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- 4) richiesta al comune di Poggiridenti, di visione e rilascio di copie delle pratiche edilizie, compresi eventuali condoni edilizi, e successivo ritiro delle copie relative alle pratiche edilizie presenti negli archivi comunali;
- 5) verifica della destinazione urbanistica attuale degli immobili siti nel comune di Poggiridenti.

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito sopralluogo presso i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Poggiridenti (SO), Via Stazione n. 37/A, in data 21.03.2025, per la visione dello stato di fatto degli stessi con realizzazione di ampia documentazione fotografica e verifica delle consistenze delle varie unità immobiliari previo rilievo con misurazioni dirette.

Si è provveduto inoltre ad effettuare una accurata analisi del mercato immobiliare attuale con particolare riferimento alla zona

dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, ritenendo così di poter redigere la seguente relazione.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

Trattasi di **n. 3 box auto** e **n. 2 cantine**, ubicati al piano interrato di fabbricato residenziale plurifamiliare, con annessa area di pertinenza, sito in **Comune di Poggiridenti (SO)**, Via Stazione n. 37/A, e così identificati al **Catasto Fabbricati** (vedasi allegati nn. 1-2-3-4-5-6):

- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 10**, Via Stazione n. snc, piano S1, Categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq., superficie catastale totale 27 mq., Rendita € 61,77;
 - confini del sub. 10, in linea di contorno, da nord in senso orario: muri perimetrali (terrapieno delle aree di cui ai mappali 595, 143 e 203), corsello di accesso alle autorimesse di cui al sub. 1 e box auto di cui al sub. 9;
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 12**, Via Stazione n. snc, piano S1, Categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq., superficie catastale totale 10 mq., Rendita € 10,74;
 - confini del sub. 12, in linea di contorno, da nord in senso orario: box auto di cui al sub. 11, box auto di cui al sub. 13, cantina di cui al sub. 14 e muro perimetrale;

- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 13**, Via Stazione n. snc, piano S1, Categoria C/6, classe U, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., Rendita € 64,45;
 - confini del sub. 13, in linea di contorno, da nord in senso orario: box auto di cui al sub. 11, corsello di accesso alle autorimesse di cui al sub. 1, box auto di cui al sub. 15 e cantina di cui al sub. 12;

- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 14**, Via Stazione n. snc, piano S1, Categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq., superficie catastale totale 10 mq., Rendita € 10,74;
 - confini del sub. 14, in linea di contorno, da nord in senso orario: cantina di cui al sub. 12, box auto di cui al sub. 15, box auto di cui al sub. 16 e muro perimetrale;

- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 16**, Via Stazione n. snc, piano S1, Categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 30 mq., Rendita € 69,83
 - confini del sub. 16, in linea di contorno, da nord in senso orario: cantina di cui al sub. 14, box auto di cui al sub. 15, corsello di accesso alle autorimesse di cui al sub. 1 e muri perimetrali.

Il fabbricato mapp. 862 di Foglio 9, e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area identificata al Catasto Terreni come di seguito riportato (vedasi allegato n. 6):

- Foglio 9 mappale 862, ente urbano, are 05.30.

Confini dell'intero fabbricato mapp. 862, con annessa area di pertinenza, in linea di contorno, da nord in senso orario (vedasi allegato n. 2): mapp. 595, mapp. 143, mapp. 203, mapp. 897, mapp. 898 (strada comunale), mapp. 863 (strada comunale) e mapp. 201.

Alle unità immobiliari sopra elencate, competono le quote proporzionali in proprietà, pari indicativamente a:

- 34,65 millesimi (box auto sub. 10);
- 6,55 millesimi (cantina sub. 12);
- 32,84 millesimi (box auto sub. 13);
- 6,51 millesimi (cantina sub. 14);
- 39,10 millesimi (box auto sub. 16);

con riguardo a tutte le parti dell'intero fabbricato di cui al mappale 862 di Foglio 9, da considerarsi comuni per analogia all'articolo 1117 Codice Civile, ivi inclusi in particolare:

1) la rampa e il corsello di accesso alle autorimesse in piano interrato, nonché le scale di collegamento fra il piano terra e il piano interrato, distinti complessivamente nel locale Catasto Fabbricati con i seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 862 sub. 1, Via Stazione n. snc, piano: S1-T, Bene Comune Non Censibile;

2) il vialetto esterno per l'accesso pedonale in piano terra, distinto nel locale Catasto Fabbricati con i seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 862 sub. 2, Via Stazione n. snc, piano: T, Bene Comune Non Censibile;

3) le scale di collegamento fra il piano terra e il piano primo, con i

relativi pianerottoli, distinte nel locale Catasto Fabbricati con i seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 862 sub. 3, Via Stazione n. snc, piano: T-1, Bene Comune Non Censibile.

Tutte le unità immobiliari oggetto di stima, sopra elencate e descritte (Foglio 9 mappale 862 subalterni 10, 12, 13, 14 e 16), site nel comune di Poggiridenti, **risultano così intestate negli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati):**

- **MTM IMMOBILIARE S.R.L.** con sede in Sondrio, Codice Fiscale: 00844850149, diritti e oneri reali: **Proprietà 1000/1000.**

4 – PASSAGGI DI PROPRIETA’ E VARIAZIONI CATASTALI

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

Con atto di compravendite in autentica al Dott. Franco Cederna, Notaio in Sondrio, in data 08.07.2005, rep. n. 99914/16047, registrato a Sondrio il 20.07.2005 al n. 1444, Serie 1T, trascritto a Sondrio in data 21.07.2005 ai nn. 7414-7415 Reg. Part. e ai nn. 9642-9643 Reg. Gen. (vedasi atto e relativa nota di trascrizione – Allegato n. 7), si è convenuto quanto segue:

- 1) in virtù della stipulazione di cui al “primo luogo” la società MTM

IMMOBILIARE S.R.L. ha acquistato dalla Signora Sacchetti Giuseppina, che ha venduto, l'appezzamento di terreno sito in Comune di Poggiridenti e distinto nel locale Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 202, prato irrig., cl. 2, are 07.10;

2) in virtù della stipulazione di cui al "secondo luogo" la società MTM IMMOBILIARE S.R.L. ha acquistato dalla Signora Sacchetti Giuseppina, che ha venduto per la quota in proprietà pari a 3/4 (tre quarti), e dalla Signora Marini Graziella, che ha venduto per la quota in proprietà pari a 1/4 (un quarto), fra l'altro, l'appezzamento di terreno sito in Comune di Poggiridenti e distinto nel locale Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 413, prato irrig., cl. 2, are 00.22.

Successivamente la società MTM IMMOBILIARE S.R.L. ha proceduto alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, su parte dell'appezzamento di terreno di cui al mappale 202 di Foglio 9 del Comune di Poggiridenti (attuale fabbricato di cui al mappale 862 di Foglio 9).

Gli originari mappali nn. 202 e 413 di Foglio 9 del Comune di Poggiridenti, sono stati oggetto di Fusione / Tipo di Frazionamento / Tipo Mappale n. 34167.1/2008 registrati presso l'Agenzia del Territorio

– Ufficio Provinciale di Sondrio – Catasto Terreni in data 26.02.2008, in atti in pari data (protocollo n. SO0034167), con il quale si è proceduto alle seguenti variazioni catastali:

1) l'appezzamento di terreno di cui al mappale 202 di Foglio 9 di are 07.10, con sovrastante il fabbricato sopra indicato, e l'appezzamento di terreno di cui al mappale 413 di Foglio 9 di are 00.22, sono stati uniti in un unico lotto con attribuzione allo stesso dei seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 861, prato irrig., cl. 2, are 07.32 (comprendente le particelle 202 e 413);

2) l'appezzamento di terreno di cui al mappale 861 di Foglio 9 di are 07.32, con sovrastante il fabbricato sopra indicato, è stato frazionato in tre distinte porzioni con attribuzione alle stesse dei seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 862, prato irrig., cl. 2, are 05.30 (corrispondente ad area con sovrastante il fabbricato sopra indicato);

- Foglio 9 mappale 863, prato irrig., cl. 2, are 00.52 (corrispondente ad area destinata al transito);

- Foglio 9 mappale 864, prato irrig., cl. 2, are 01.50 (corrispondente ad area);

3) l'area di cui al mappale 862 di Foglio 9 di are 05.30, con sovrastante il fabbricato sopraindicato, ha assunto i seguenti dati censuari:

- Foglio 9 mappale 862, ente urbano, are 05.30.

Con la Dichiarazione di Fabbricato Urbano n. 1604.1/2008 registrata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sondrio – Catasto Fabbricati in data 27.02.2008, in atti in pari data (protocollo n. SO0036172), il fabbricato insistente su parte dell'area di cui al mappale 862 di Foglio 9 di are 05.30, è stato censito presso il medesimo Catasto Fabbricati ed in particolare:

- alcune delle parti da ritenersi comuni, per analogia all'art. 1117 Codice Civile, dell'intero fabbricato in oggetto, sono state censite con i seguenti identificativi catastali:
 - Foglio 9 mappale 862 subalterni 1, 2 e 3 (Beni Comuni Non Censibili);
- i posti auto esterni scoperti, sono stati censiti con i seguenti identificativi catastali:
 - Foglio 9 mappale 862 subalterni 4, 5 e 6 (Cat. C/6);
- le cantine site al piano interrato, sono state censite con i seguenti identificativi catastali:
 - Foglio 9 mappale 862 subalterni 7, 8, 12 e 14 (Cat. C/2);
- le autorimesse site al piano interrato, sono state censite con i seguenti identificativi catastali:
 - Foglio 9 mappale 862 subalterni 9, 10, 11, 13, 15 e 16 (Cat. C/6);
- gli appartamenti ad uso abitativo, siti ai piani terra, primo e secondo, sono stati censiti con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 9 mappale 862 subalterno 17 (Cat. A/2, piano: T);
- Foglio 9 mappale 862 subalterno 18 (Cat. A/2, piano: 1-2);
- Foglio 9 mappale 862 subalterno 17 (Cat. A/2, piano: 1-2).

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

IMMOBILI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Poggiridenti** (P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 16.05.2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 03.10.2012 e Variante n. 1 al P.G.T. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 30.10.2018, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 20.02.2019), il **mappale 862** di **Foglio 9** è così classificato:

- **Ambiti “RES_2 – Edificazione residenziale diffusa di fondovalle”**
(art. 12.3.2 delle Norme Tecniche del Vigente P.G.T.).

Nell'allegato n. 8 è riportata la seguente documentazione:

- stralcio della tavola “R.02 – Carta della Disciplina delle Aree” del Piano delle Regole del Vigente P.G.T. del Comune di Poggiridenti;
- stralcio dell'elaborato “RN.01 – Norme Tecniche e Disposizioni Generali” del Vigente P.G.T. del Comune di Poggiridenti.

6 – PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CONFORMITA' CATASTALE

IMMOBILI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

La società "MTM IMMOBILIARE S.R.L." ha provveduto alla costruzione del fabbricato di cui al mappale 862 di Foglio 9, in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n. 01/07 rilasciato dal Comune di Poggiridenti in data 17.01.2007, prot. 5893** (vedasi allegato n. 9), a seguito di domanda presentata il 14.10.2006 prot. n. 5893 (Provvedimento di Autorizzazione Paesistica del 08.01.2007 prot. n. 5893), per la costruzione di fabbricato residenziale; i lavori sono iniziati il 22.01.2007 (Segnalazione di inizio dei lavori del 29.01.2007 prot. n. 651);
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Poggiridenti in data 17.03.2008, prot. n. 1436** (vedasi allegato n. 10), per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 01/07 del 17.01.2007; i lavori sono stati ultimati in data 06.06.2008 (Comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di collaudo finale del 06.06.2008, presentati il 18.06.2008 prot. n. 3084).

Il Comune di Poggiridenti ha rilasciato i seguenti Certificati di Agibilità Parziali, relativi a unità immobiliari inserite nel fabbricato

mappale 862 del Foglio 9:

- Certificato di Agibilità rilasciato il 17.03.2008 prot. n. 1199 (vedasi allegato n. 11), relativo al sub. 19 (appartamento), al sub. 15 (box auto), al sub. 4 (posto auto esterno) e ai subb. 1-2-3 (parti comuni);
- Certificato di Agibilità rilasciato il 25.06.2008 prot. n. 3086 (vedasi allegato n. 12), relativo al sub. 17 (appartamento), al sub. 11 (box auto), al sub. 7 (cantina), al sub. 6 (posto auto esterno) e ai subb. 1-2-3 (parti comuni);
- Certificato di Agibilità rilasciato il 25.06.2008 prot. n. 3087 (vedasi allegato n. 13), relativo al sub. 18 (appartamento), al sub. 9 (box auto), al sub. 8 (cantina), al sub. 5 (posto auto esterno) e ai subb. 1-2-3 (parti comuni).

Non è stato richiesto, e pertanto non è stato rilasciato, il Certificato di Agibilità relativo alle unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima (subb 10-12-13-14-16 del mapp. 862 di Foglio 9).

CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Le **unità immobiliari oggetto di stima**, site in **Comune di Poggiridenti**, e così censite al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 10** (box auto al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 12** (cantina al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 13** (box auto al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 14** (cantina al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 16** (box auto al piano interrato);

risultano essere conformi a quanto autorizzato dal Comune di Poggiridenti.

CONFORMITA' CATASTALE

Le **planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di stima**, site in **Comune di Poggiridenti**, e così censite al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 10** (box auto al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 12** (cantina al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 13** (box auto al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 14** (cantina al piano interrato);
- **Foglio 9 mappale 862 subalterno 16** (box auto al piano interrato);

sono conformi allo stato di fatto.

7 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

Trattasi di n. 3 box auto e n. 2 cantine, ubicati al piano interrato di fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Poggiridenti (SO), Via Stazione n. 37/A (vedasi documentazione fotografica – Allegato n. 18).

L'edificio è stato edificato negli anni 2007 e 2008 e si trova in buone condizioni di manutenzione.

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono i seguenti:

- box auto al piano interrato: Foglio 9 mappale 862 sub. 10;
- cantina al piano interrato: Foglio 9 mappale 862 sub. 12, con accesso dal box auto sub. 13;
- box auto al piano interrato: Foglio 9 mappale 862 sub. 13;
- cantina al piano interrato: Foglio 9 mappale 862 sub. 14, con accesso dal box auto sub. 16;
- box auto al piano interrato: Foglio 9 mappale 862 sub. 16.

Box auto – Foglio 9 mappale 862 sub. 10

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 sub. 10 è composta da un unico locale ad uso box auto.

L'accesso carraio avviene dall'area di manovra comune (B.C.N.C. sub. 1 del mapp. 862 di Foglio 9); è presente basculante metallica.

La pavimentazione è in battuto di cls.

E' presente impianto elettrico per illuminazione.

La **superficie lorda dell'unità immobiliare Foglio 9 mappale 862 subalterno 10 (box auto al piano interrato)**, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni, è pari a **mq. 27,00**.

Cantina – Foglio 9 mappale 862 sub. 12

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 sub. 12 è composta da un unico locale ad uso cantina.

L'accesso pedonale avviene dal box auto di cui al sub. 13 del

mappale 862 di Foglio 9; è presente porta metallica sull'apertura di collegamento.

La pavimentazione è in ghiaia.

E' presente impianto elettrico per illuminazione e serramento metallico, posato su apertura esterna affacciata sulla bocca di lupo, con grata metallica fissa.

La **superficie lorda dell'unità immobiliare Foglio 9 mappale 862 subalterno 12 (cantina al piano interrato)**, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, è pari a **mq. 10,00**.

Box auto – Foglio 9 mappale 862 sub. 13

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 sub. 13 è composta da un unico locale ad uso box auto.

L'accesso carraio avviene dall'area di manovra comune (B.C.N.C. sub. 1 del mapp. 862 di Foglio 9); è presente basculante metallica.

La pavimentazione è in battuto di cls.

E' presente impianto elettrico per illuminazione.

La **superficie lorda dell'unità immobiliare Foglio 9 mappale 862 subalterno 13 (box auto al piano interrato)**, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni, è pari a **mq. 26,00**.

Cantina – Foglio 9 mappale 862 sub. 14

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il Foglio 9

mappale 862 sub. 14 è composta da un unico locale ad uso cantina.

L'accesso pedonale avviene dal box auto di cui al sub. 16 del mappale 862 di Foglio 9; non è presente porta sull'apertura di collegamento.

La pavimentazione è in ghiaia.

E' presente impianto elettrico per illuminazione.

Non è presente serramento e/o grata su apertura esterna affacciata sulla bocca di lupo.

La **superficie lorda dell'unità immobiliare Foglio 9 mappale 862 subalterno 14 (cantina al piano interrato)**, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, è pari a **mq. 10,00**.

Box auto – Foglio 9 mappale 862 sub. 16

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 sub. 16 è composta da un unico locale ad uso box auto.

L'accesso carraio avviene dall'area di manovra comune (B.C.N.C. sub. 1 del mapp. 862 di Foglio 9); è presente basculante metallica con inserita porticina per l'accesso pedonale.

La pavimentazione è in battuto di cls.

E' presente impianto elettrico per l'illuminazione.

La **superficie lorda dell'unità immobiliare Foglio 9 mappale 862 subalterno 16 (box auto al piano interrato)**, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni, è pari a **mq. 30,00**.

8 – VINCOLI E SERVITU'

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

VINCOLO EDILIZIO

Con "Atto di Vincolo" in autentica al Dott. Franco Cederna, Notaio in Sondrio, in data 21.09.2005, rep. n. 100597, registrato a Sondrio il 29.09.2005 al n. 645 Serie 2, trascritto a Sondrio in data 10.10.2005 al n. 9867 Reg. Part. e al n. 12826 Reg. Gen. (vedasi atto e relativa nota di trascrizione – Allegato n. 14), la società "MTM IMMOBILIARE S.R.L." per se e per i propri aventi causa, in adempimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Poggiridenti, si è impegnata ed obbligata a non edificare alcun ulteriore fabbricato – oltre all'edificio del quale fanno parte le porzioni oggetto della presente perizia – sull'area costituita, fra l'altro, dagli appezzamenti di terreno di cui agli originari mappali 202 e 413 di Foglio 9, fatto salvo il diritto di realizzare la residua volumetria e precisandosi che l'asservimento in oggetto è stato stipulato in favore del Comune di Poggiridenti, senza corrispettivo alcuno, con durata perpetua, salvo risoluzione per demolizione totale del fabbricato all'epoca oggetto di futura realizzazione sui sopracitati appezzamenti di terreno, e salvo modificazioni nei seguenti casi:

- a) demolizione parziale della detta costruzione;
- b) adozione, da parte del Comune di Poggiridenti, di un nuovo strumento urbanistico o di una variante che aumenti gli attuali

indici relativi a detto terreno.

SERVITU' PASSIVE

Nell' Atto di Compravendite in autentica al Dott. Franco Cederna, Notaio in Sondrio, in data 08.07.2005, rep. n. 99914/16047, registrato a Sondrio il 20.07.2005 al n. 1444, Serie 1T, trascritto a Sondrio in data 21.07.2005 ai nn. 7414-7415 Reg. Part. e ai nn. 9642-9643 Reg. Gen. (vedasi atto e relativa nota di trascrizione – Allegato n. 7), era stato precisato quanto segue:

- a carico, fra l'altro, degli originari appezzamenti di terreno di cui ai mappali 202 e 413 di Foglio 9 ed a favore del Comune di Poggiridenti, esiste servitù per il passaggio di una condotta fognaria per acque bianche e nere, così come convenuto tra le parti interessate con scrittura privata sottoscritta in data 10 dicembre 1992, nonché come risulta dalla deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Poggiridenti n. 93 del 30 marzo 1992.

VINCOLO PAESAGGISTICO

L'area dove insiste il mappale 862 di Foglio 9 del Comune di Poggiridenti è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati).

9 - STATO LOCATIVO

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGGIRIDENTI

I beni immobili siti in **Comune di Poggiridenti**, Via Stazione n. 37/A, censiti al Catasto Fabbricati con il **Foglio 9 mappale 862 subalterni 10, 12, 13, 14 e 16**, risultano essere attualmente liberi e nel pieno possesso della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Nell'allegato n. 15 della presente perizia è riportata la seguente documentazione:

- Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Legale, in data 20.10.2025 n. 67565 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 11.10.2025 (prot. 65464 del 13.10.2025), con la quale è stato comunicato che "non risulta registrato alcun contratto d'affitto e/o locazione attivo, gravante sugli immobili relativi all'istanza riferibili alla società MTM IMMOBILIARE S.R.L."

10 - ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 09.01.2026 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito in data 09.01.2026 con aggiornamento archivi in pari data), presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Sondrio, a carico dei beni immobili oggetto della presente perizia, risulta la presenza di n. 1 iscrizione ipotecaria (ipoteca giudiziale) e di n. 1 trascrizione pregiudizievole (Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale), come di seguito elencate e descritte:

- **Nota di Iscrizione del 11.11.2024 n. 1060 Reg. Part. e n. 13378 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 16) contro "MTM IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sondrio (SO) e a favore di "MEDIA MAKER S.P.A." con sede in Milano (MI), relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 20.09.2024 rep. n. 9071, per una somma totale di € 830.742,00 (somma capitale € 628.562,00), **gravante su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Poggiridenti e distinti al catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 subalterni 10, 12, 13, 14 e 16**, e gravante anche su altri beni immobili siti in Comune di Valfurva non oggetto della presente perizia;

- **Nota di Trascrizione del 04.12.2025 n. 12496 Reg. Part. e n. 14955 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 17) contro "MTM IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sondrio (SO) e a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MTM IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN SONDRIO (SO)", relativa a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Sondrio in data 26.09.2024 n. 17/2024, **gravante su tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Poggiridenti e distinti al**

catasto fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 subalterni 10, 12, 13, 14 e 16, e gravante anche su altri beni immobili siti in Comune di Valfurva non oggetto della presente perizia.

11 - STIMA

Da uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando compravendite avvenute nelle medesime zone per immobili con simili caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, sono stati stimati i più probabili valori unitari di mercato (€/mq.) che moltiplicati per le relative consistenze (mq.) hanno dato le risultanze di cui alla stima sotto riportata.

Il sottoscritto perito **consiglia la vendita dei beni immobili oggetto della presente perizia in n. 3 lotti**, come di seguito riportato.

LOTTO n. 1

Box auto al piano interrato, sito in Comune di Poggiridenti (SO), Via Stazione n. 37/A, e identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 sub. 10 (piena proprietà 1/1)

Box auto al piano interrato (Fg. 9 mapp. 862 sub. 10)

Mq. 27,00 x €/mq. 650,00 = € 17.550,00

Valore LOTTO n. 1 (arrotondato) = € 17.600,00

LOTTO n. 2

Box auto e cantina al piano interrato, siti in Comune di Poggiridenti (SO), Via Stazione n. 37/A, e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 subb. 13 e 12 (piena proprietà 1/1)

Box auto al piano interrato (Fg. 9 mapp. 862 sub. 13)

Mq. 26,00 x €/mq. 650,00 = € 16.900,00

Cantina al piano interrato (Fg. 9 mapp. 862 sub. 12)

Mq. 10,00 x €/mq. 350,00 = € 3.500,00

Valore LOTTO n. 2 = € 20.400,00

LOTTO n. 3

Box auto e cantina al piano interrato, siti in Comune di Poggiridenti (SO), Via Stazione n. 37/A, e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio 9 mappale 862 subb. 16 e 14 (piena proprietà 1/1)

Box auto al piano interrato (Fg. 9 mapp. 862 sub. 16)

Mq. 30,00 x €/mq. 650,00 = € 19.500,00

Cantina al piano interrato (Fg. 9 mapp. 862 sub. 14)

Mq. 10,00 x €/mq. 350,00 = € 3.500,00

Valore LOTTO n. 3 = € 23.000,00

Il **valore complessivo dei beni immobili all'attivo della Liquidazione Giudiziale "MTM IMMOBILIARE S.R.L.", siti in Comune di Poggiridenti (SO)**, è stato stimato in **€ 61.000,00** (diconsi euro sessantunomila/00), suddiviso in **n. 3 lotti** come sopra descritti.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA SUDDIVISI PER LOTTI

LOTTO N. 1

- Box auto in Comune di Poggiridenti (SO), Via Stazione
n. 37/A, Fg. 9 mapp. 862 sub. 10 (piena proprietà 1/1) = € 17.600,00

LOTTO N. 2

- Box auto e cantina in Comune di Poggiridenti (SO),
Via Stazione n. 37/A, Fg. 9 mapp. 862 subb. 13 e 12
(piena proprietà 1/1) = € 20.400,00

LOTTO N. 3

- Box auto e cantina in Comune di Poggiridenti (SO),
Via Stazione n. 37/A, Fg. 9 mapp. 862 subb. 16 e 14
(piena proprietà 1/1) = € 23.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI = € 61.000,00

12 - CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto perito ritiene di avere assolto

l'incarico affidatogli, e resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che è composto da n. 27 pagine e n. 18 allegati.

Sondrio, lì 10.01.2026

Il Perito stimatore
Geom. Alessandro Negrini

Allegati:

- 1) Visura catastale per soggetto "MTM IMMOBILIARE S.R.L." (terreni e fabbricati in Comune di Poggiridenti);
- 2) Estratto di mappa del catasto terreni;
- 3) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del catasto fabbricati;
- 4) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 5) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 6) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 7) Atto di compravendite di terreni in data 08.07.2005 (atto di provenienza), e relative Note di Trascrizione
- 8) P.G.T. Vigente del Comune di Poggiridenti;
- 9) Permesso di Costruire n. 01/07 rilasciato dal Comune di Poggiridenti in data 17.01.2007, prot. 5893;
- 10) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Poggiridenti in data 17.03.2008, prot. n. 1436;

- 11) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Poggiridenti il 17.03.2008 prot. n. 1199;
- 12) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Poggiridenti il 25.06.2008 prot. n. 3086;
- 13) Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Poggiridenti il 25.06.2008 prot. n. 3087;
- 14) Atto di vincolo edilizio in data 21.09.2005, e relativa Nota di Trascrizione;
- 15) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Legale, in data 20.10.2025 n. 67565 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 11.10.2025 (prot. n. 65464 del 13.10.2025);
- 16) Nota di iscrizione contro "MTM IMMOBILIARE S.R.L.";
- 17) Nota di trascrizione contro "MTM IMMOBILIARE S.R.L.";
- 18) Documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 24).