

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento

- N. 1/2021 R.F. -

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI, DI PROPRIETA' DEL
FALLIMENTO, SITI IN COSIO VALTELLINO (SO)**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Martina Marchini

Curatore: Dott.ssa Laura Vitali

Perito stimatore: Geom. Alessandro Negrini

Gennaio 2024



INDICE

1	PREMESSE	pag. 03
2	ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	pag. 06
3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 07
4	PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI	pag. 17
5	DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI IDROGEOLOGICI E VINCOLI PAESAGGISTICI	pag. 27
6	PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 35
7	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	pag. 52
8	SERVITU'	pag. 62
9	STATO DI POSSESSO	pag. 65
10	ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 66
11	STIMA	pag. 69
12	CONCLUSIONI	pag. 77



1 – PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Negrini nato a Sondrio il 18.09.1971 (C.F.: NGRLSN71P181829F) con studio in Via Aldo Moro n. 24 a Sondrio, 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 in data 10.02.2021 dalla Dott.ssa Laura Vitali, Curatore del Fallimento '██████████' n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio, con l'incarico di assisterla nella redazione dell'inventario e di valutare i singoli beni inventariati, redigendo relazione di stima asseverata.

L'Ufficio Fallimentare, composto dal Curatore Dott.ssa Laura Vitali e dal sottoscritto perito stimatore Geom. Alessandro Negrini, ha provveduto:

- in data 17 febbraio 2021: alla ricognizione informale degli immobili di proprietà di ██████████ siti nei Comuni di Morbegno, Talamona e Cosio Valtellino, nonché dei beni mobili presenti all'interno degli stessi, riscontrando la vigenza di contratto di "affitto di ramo d'azienda" a favore della società "██████████ ██████████";
- in data 24 marzo 2021: all'inventario dei beni mobili di proprietà della ditta ██████████ siti presso la sede della ditta stessa ubicata in Morbegno (SO), Viale Maestri del Lavoro n. 8, ai sensi



dell'art. 87 L.F., nonché del ramo d'azienda affittato alla società
"██████████" di cui meglio si dirà nel proseguo;

- in data 11 ottobre 2021: alla prosecuzione dell'inventario dei beni mobili di proprietà della ditta ██████████ costituenti il ramo d'azienda affittato, siti presso la sede della ditta stessa ubicata in Morbegno (SO), Viale Maestri del Lavoro n. 8.

La **presente perizia riguarda la stima dei beni immobili di proprietà di ██████████ siti in Comune di Cosio Valtellino (SO).**

In particolare, i beni immobili oggetto della presente perizia sono quelli riportati nella "visura catastale per soggetto", contenuta nell'Allegato n. 3 della presente perizia, ad esclusione della quota indivisa di 1/4 della proprietà relativa ai beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino e così distinti al catasto terreni:

- Foglio 56 mappale 270, fabb. diruto, are 00.24;
- Foglio 56 mappale 294, bosco ceduo, cl. 3, are 00.69, R.D. € 0,09 , R.A. € 0,01;
- Foglio 56 mappale 444 (ex 324/b), prato, cl. 4, are 01.20, R.D. € 0,15 , R.A. € 0,22.

Infatti, i beni immobili sopra elencati (Foglio 56 mapp. 270, 294 e 444 ex 324/b) sono stati oggetto di Decreto di occupazione prot. n. 6836/SETT.II° emesso dalla Prefettura della Provincia di Sondrio in data 11.12.1990, registrato in Morbegno il 13.12.1990 al n. 440 Mod. 3 e trascritto a Sondrio il 12.02.1991 ai nn. 1597/1810 di formalità vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 13), a carico del Sig. ██████████



██████████ nato a Cosio Valtellino (SO) il 13.08.1916 (dante causa dei figli Sigg.ri ██████████ ██████████), e a favore dell'Azienda Nazionale Autonoma delle Strade – A.N.A.S..

Si precisa che, relativamente ai beni all'attivo del "Fallimento ██████████", sono state già redatte dal sottoscritto le seguenti perizie di stima:

- 1) perizia di stima dell'autocarro marca "IVECO" modello "Eurocargo 100E21", targato BT401ZX, con relativa cuccetta modello "Pony Fantasy" con spoiler laterali, redatta in data 22.04.2021 e depositata telematicamente, nel fascicolo della procedura fallimentare, in data 23.04.2021 (già venduto alla '██████████ in data 30.04.2021);
- 2) perizia di stima dei beni mobili di proprietà della ditta ██████████ ██████████ oggetto degli inventari sopra elencati, nonché del ramo d'azienda oggetto di "affitto di ramo d'azienda" a favore della società "██████████" (ad esclusione dei beni immobili, anch'essi oggetto di contratto di "affitto di ramo d'azienda"), redatta in data 06.03.2023 e depositata telematicamente, nel fascicolo della procedura fallimentare, in pari data;
- 3) perizia di stima dei beni immobili di proprietà della ditta



██████████ oggetto degli inventari sopra elencati, oggetto di "affitto di ramo d'azienda" a favore della società "██████████" redatta in data 06.03.2023 e depositata telematicamente, nel fascicolo della procedura fallimentare, in pari data.

2 - ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

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

- 1) visura catastale per nominativo relativa a terreni e fabbricati siti in Comune di Cosio Valtellino, visure catastali storiche per immobile, oltre ad ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio;
- 2) richiesta degli estratti di mappa del catasto terreni, delle planimetrie del catasto fabbricati e degli elaborati planimetrici 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 Cosio Valtellino di visione e rilascio 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, previa richiesta del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Cosio Valtellino.

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito anche vari sopralluoghi, presso gli immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, oggetto della presente perizia di stima.

Si è provveduto inoltre ad effettuare una accurata analisi del mercato immobiliare attuale con particolare riferimento alle zone dove sono ubicati gli immobili all'attivo del fallimento siti in Comune di Cosio Valtellino (vedasi localizzazione beni immobili – Allegato n. 1), ritenendo così di poter redigere la seguente relazione di stima.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COSIO VALTELLINO

LOTTO N. 1

Trattasi di **appartamento al piano secondo, con annesso locale lavanderia al piano ammezzato (ammezzato tra il piano primo e il piano secondo), e ripostiglio al piano terzo/sottotetto**, inseriti in fabbricato sito in **Comune di Cosio Valtellino**, Frazione Mellarolo,



Località Dosso, Strada Provinciale n. 7 della Val Gerola, così identificati catastalmente (vedasi allegati nn. 2-3-4-5-6-7):

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Fabbricati

- **Foglio 56 mappale 123 subalterno 3**, Via Valgerola, piano 2, Cat. A/2, cl. U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 133 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq., Rendita Euro 309,87;
- **Foglio 56 mappale 123 subalterno 5**, Via Valgerola, piano 3, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 41 mq., Rendita Euro 17,56;

Il sedime del fabbricato, dove sono ubicate le unità immobiliari sopra elencate, e la relativa area scoperta di pertinenza, insistono sulla particella così distinta al Catasto Terreni (vedasi visura del catasto terreni - allegato n. 7):

- Foglio 56 mappale 123, ente urbano, are 19.60.

Coerenze dell'intero mappale 123 di Foglio 56, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa - allegato n. 2): strada (Strada Provinciale n. 7 della Valgerola), altra strada, mappale 124, mappale 408, mappale 478, mappale 276 e mappale 272.

Le unità immobiliari di cui al Lotto n. 1 della presente perizia di stima, sopra elencate e descritte, **risultano così intestate negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto dei Fabbricati):**



- [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: **Proprietà** (dati derivanti da: Scrittura privata del 24/12/1991 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 6793 – UR Registrazione Volume 2V n. 46 registrato in data 13/01/1992 – Voltura n. 1420.4/1992 in atti dal 28/03/1996).

LOTTO N. 2

Trattasi di **fabbricato abitativo (abitazione stagionale di montagna)** composto da due piani fuori terra, **con annessi locali accessori e area di pertinenza**, oltre a **terreno destinato a parcheggio auto**, il tutto sito in **Comune di Cosio Valtellino**, Località Ronchi di Sopra, così identificato catastalmente (vedasi allegati nn. 2-3-4-5-6-7):

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Fabbricati

- **Foglio 54 mappale 215**, Località Ronchi n. SNC, piano T-1, Cat. A/3, cl. 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 70 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 56 mq., Rendita Euro 144,61;
Il sedime del fabbricato, e la relativa area scoperta di pertinenza, insistono sulla particella così distinta al Catasto Terreni (vedasi visura del catasto terreni - allegato n. 7):
- Foglio 54 mappale 215, ente urbano, are 05.01.
Coerenze dell'intero mappale 215 di Foglio 54, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa - allegato n. 2): strada comunale, mappale 260 e mappale 262.



Il fabbricato di cui al Lotto n. 2 della presente perizia di stima, sopra elencato e descritto, **risulta così intestato negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Fabbricati):**

- [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: **Proprietà** (dati derivanti da: Scrittura privata del 24/12/1991 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 6793 – UR Registrazione Volume 2V n. 46 registrato in data 13/01/1992 – Voltura n. 1420.4/1992 in atti dal 28/03/1996).

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Terreni

- **Foglio 54 mappale 290**, prato, cl. 4, are 00.65, R.D. Euro 0,08 , R.A. Euro 0,12.

Coerenze del mappale 290 di Foglio 54, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): mappale 289, mappale 309, mappale 285 e mappale 280.

Il terreno di cui al Lotto n. 2 della presente perizia di stima, sopra elencato e descritto, **risulta così intestato negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Terreni):**

- [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni** (dati derivanti da: Atto del 30/12/2006 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Sede



MORBEGNO (SO) Repertorio n. 51887 – DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 565.6/2007 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 15/01/2007).

LOTTO N. 3

Trattasi di **fabbricato da cielo a terra, destinato ad autorimessa, ripostigli, legnaie e cantina, con annessi area di pertinenza e terreni confinanti**, il tutto sito in **Comune di Cosio Valtellino**, Frazione Mellarolo, Località Albi, Via Ronchi, e così identificato catastalmente (vedasi allegati nn. 2-3-4-5-6-7):

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Fabbricati

- **Foglio 56 mappale 338 subalterno 2**, Frazione Mellarolo, piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 21 mq., superficie catastale totale 25 mq., Rendita Euro 39,04;
- **Foglio 56 mappale 338 subalterno 3**, Frazione Mellarolo, piano 1-2, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 117 mq., superficie catastale totale 143 mq., Rendita Euro 72,51;
- **Foglio 56 mappale 338 subalterno 1**, Frazione Mellarolo, piano 1, B.C.N.C. (area scoperta comune ai subb. 2 e 3 del mapp. 338 di Fg. 56);
Il sedime del fabbricato e la relativa area scoperta di pertinenza (Fg. 56 mapp. 338 subb. 1-2-3 catasto fabbricati), insistono sulla particella così distinta al Catasto Terreni (vedasi visura del catasto terreni - allegato n. 7):
 - Foglio 56 mappale 338, ente urbano, are 01.30.



Coerenze dell'intero mappale 338 di Foglio 56, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa - allegato n. 2): limite del foglio di mappa, mappale 306, strada comunale (Via Ronchi), altra stradina comunale e mappale 473.

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Terreni

- **Foglio 56 mappale 305**, prato arbor., cl. 5, are 02.20, R.D. Euro 0,22 , R.A. Euro 0,17;

Coerenze del mappale 305 di Foglio 56, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa - allegato n. 2): mappale 488, mappale 304, mappale 306 e limite del foglio di mappa.

- **Foglio 56 mappale 306**, prato arbor., cl. 5, are 01.30, R.D. Euro 0,13 , R.A. Euro 0,10;

Coerenze del mappale 306 di Foglio 56, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa - allegato n. 2): mappale 305, mappale 304, strada comunale (Via Ronchi), mappale 338 e limite del foglio di mappa.

Tutti i beni immobili (fabbricati e terreni) di cui al Lotto n. 3 della presente perizia di stima, sopra elencati e descritti, **risultano così intestati negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni):**

- **[REDACTED]** nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: **[REDACTED]** diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni** (dati derivanti da: Atto del



Coerenze del mappale 472 di Foglio 56, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): limite del foglio di mappa, mappale 338, stradina comunale, mappale 352, ancora stradina comunale, mappale 409, valle e ancora limite del foglio di mappa; inoltre si precisa che il mappale 473 risulta circondato su tutti i lati dal mappale 472.

- **Foglio 55 mappale 261**, prato, cl. 4, are 21.00, R.D. Euro 2,71 , R.A. Euro 3,80;

Coerenze del mappale 261 di Foglio 55, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): mappale 389, mappale 258, mappale 259, mappale 260, mappale 226, mappale 227, limite del foglio di mappa (mappale 472 del Foglio 56), valle, ancora mappale 389 e mappale 257.

Tutti i beni immobili (fabbricati e terreni) di cui al Lotto n. 4 della presente perizia di stima, sopra elencati e descritti, **risultano così intestati negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni):**

- [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni** (dati derivanti da: Atto del 24/07/2004 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 45348 – DIVISIONE Trascrizione n. 8970.4/2004 \.Reparto PI di SONDRIO in atti dal 11/08/2004).



LOTTO N. 5

Trattasi di **terreni agricoli**, siti in **Comune di Cosio Valtellino**, Frazione Mellarolo, così identificati catastalmente (vedasi allegati nn. 2-3-7):

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Terreni

- **Foglio 55 mappale 61**, prato, cl. 4, are 01.20, R.D. Euro 0,15 , R.A. Euro 0,22;

Coerenze del mappale 61 di Foglio 55, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): mappale 60, mappale 314, mappale 62 e mappale 56.

- **Foglio 55 mappale 62**, prato, cl. 4, are 08.20, R.D. Euro 1,06 , R.A. Euro 1,48;

Coerenze del mappale 62 di Foglio 55, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): mappale 61, mappale 314, mappale 63, mappale 59, mappale 58, mappale 57 e mappale 56.

Tutti i beni immobili (terreni) di cui al Lotto n. 5 della presente perizia di stima, sopra elencati e descritti, **risultano così intestati negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Terreni):**

- **[REDACTED]** nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: **[REDACTED]** diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni** (dati derivanti da: Atto del 24/07/2004 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 45348 – DIVISIONE Trascrizione n. 8970.4/2004 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 11/08/2004).



LOTTO N. 6

Trattasi di **terreni agricoli**, siti in **Comune di Cosio Valtellino**, Frazione Mellarolo, così identificati catastalmente (vedasi allegati nn. 2-3-7):

Comune di Cosio Valtellino - Catasto dei Terreni

- **Foglio 55 mappale 140**, bosco ceduo, cl. 3, are 11.20, R.D. Euro 1,45 , R.A. Euro 0,23;

Coerenze del mappale 140 di Foglio 55, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): mappale 320, mappale 139, mappale 143 (in punta), mappale 144, mappale 145, mappale 181 e mappale 177.

- **Foglio 55 mappale 181**, cast. frutto, cl. 3, are 06.90, R.D. Euro 0,36 , R.A. Euro 0,14;

Coerenze del mappale 181 di Foglio 55, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 2): mappale 140, mappale 145, mappale 189, stradina vicinale, mappale 183, mappale 178 (in punta) e mappale 177.

Tutti i beni immobili (terreni) di cui al Lotto n. 6 della presente perizia di stima, sopra elencati e descritti, **risultano così intestati negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Terreni):**

- **[REDACTED]** nato a Cosio Valtellino (SO) il 07/01/1952, Codice Fiscale: **[REDACTED]** diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni** (dati derivanti da: Atto del 24/07/2004 Pubblico ufficiale VITALI GIULIO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 45348 – DIVISIONE Trascrizione n. 8970.4/2004 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 11/08/2004).



4 – PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COSIO VALTELLINO

LOTTO N. 1

Catasto dei Fabbricati, Foglio 56 mappale 123 subb. 3 e 5:

- con **successione legittima in morte di** [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 13.08.1916, e **deceduto a Cosio Valtellino (SO) il 10.01.1991 (Denuncia di successione registrata a Morbegno in data 08.06.1991 al n. 28 Vol. 59 e trascritta a Sondrio il 10.01.1992 ai nn. 468/502 di formalità – vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 9)** i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino e censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5 (oltre ad altri beni immobili) sono stati devoluti ai figli [REDACTED] nata a Cosio Valtellino il 29.01.1943, [REDACTED] nata a Cosio Valtellino il 14.04.1946, [REDACTED] nato a Cosio Valtellino il 18.10.1948 e [REDACTED] nato a Cosio Valtellino il 07.01.1952, per la quota indivisa di 1/4 ciascuno della piena proprietà.
- con **atto di divisioni del 24.12.1991 n. 6793 di rep. in autentica Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Morbegno il 13.01.1992 al n. 46 Vol. 2V, trascritto a Sondrio in data 22.01.1992 ai nn. 1409/1485 di formalità (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 10), in terzo luogo** i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a titolo di

Fallimento n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio - [REDACTED]



divisione della massa comune a definitiva tacitazione di ogni loro diritto, reciprocamente si sono assegnati i vari beni immobili; al Sig. [REDACTED] è stato assegnato il "Lotto I" che comprende tra gli altri anche i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino e censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5.

LOTTO N. 2

Catasto dei Fabbricati, Foglio 54 mappale 215 (ex mapp. 215 c.t.):

- con **successione legittima in morte di** [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 13.08.1916, e **deceduto a Cosio Valtellino (SO) il 10.01.1991 (Denuncia di successione registrata a Morbegno in data 08.06.1991 al n. 28 Vol. 59 e trascritta a Sondrio il 10.01.1992 ai nn. 468/502 di formalità – vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 9)** la quota indivisa di 1/3 del terreno sito in Comune di Cosio Valtellino e distinto al catasto terreni con il Foglio 54 mappale 215, prato della superficie di are 04.85 (oltre ad altri beni immobili) sono stati devoluti ai figli [REDACTED] nata a Cosio Valtellino il 29.01.1943, [REDACTED] nata a Cosio Valtellino il 14.04.1946, [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosio Valtellino il 18.10.1948 e [REDACTED] nato a Cosio Valtellino il 07.01.1952, per la quota indivisa di 1/12 ciascuno della piena proprietà; in data 20.11.1991 è stato presentato all'Agenzia del Territorio il Tipo Mappale n. 4674/1991, protocollo n. 159835, in atti dal 06.11.2001 per inserimento in mappa di fabbricato insistente sul mappale 215 di Foglio 54; in data 29.11.1991 è stato



presentato accatastamento al catasto fabbricati prot. 5233, in atti dal 22.02.1992, relativo al fabbricato censito al Foglio 54 mappale 215, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 13 mq..

- con **atto di divisioni del 24.12.1991 n. 6793 di rep. in autentica Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Morbegno il 13.01.1992 al n. 46 Vol. 2V, trascritto a Sondrio in data 22.01.1992 ai nn. 1409/1485 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 10):

- **in primo luogo** i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a titolo di divisione della massa comune a definitiva tacitazione di ogni loro diritto, reciprocamente si sono assegnati i vari beni immobili; ai signori [REDACTED]
[REDACTED] è stato assegnato, per la quota indivisa pari a 1/4 ciascuno, il "Lotto C" che comprende tra gli altri anche il fabbricato sito in Comune di Cosio Valtellino e censito al catasto fabbricati con il Foglio 54 mappale 215, Cat. C/2, cl. 1 consistenza 13 mq.;

- **in terzo luogo** i signori [REDACTED]
[REDACTED] a titolo di divisione della massa comune a definitiva tacitazione di ogni loro diritto, reciprocamente si sono assegnati i vari beni immobili; al Sig. [REDACTED] [REDACTED] è stato assegnato il "Lotto I" che comprende tra gli altri anche il fabbricato sito in Comune di

Fallimento n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio - [REDACTED]



Cosio Valtellino e censito al catasto fabbricati con il Foglio 54 mappale 215, Cat. C/2, cl. 1, consistenza 13 mq..

Catasto dei Terreni, Foglio 54 mappale 261 (successivamente fuso al mappale 215):

- con **atto di compravendite del 24.04.2004 n. 68171 di rep. in autentica Dott. Claudio Barlascini, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio in data 14.05.2004 ai nn. 5444/6769, 5445/6770 e 5446/6771 di formalità, in primo luogo il Sig. [REDACTED] ha acquistato dal Sig. [REDACTED] il terreno sito in Comune di Cosio Valtellino e distinto al catasto terreni con il Foglio 54 mappale 261 (ex 82/b), are 01.93 (vedasi nota di trascrizione, compravendita in primo luogo nn. 5444/6769 del 14.05.2004 - Allegato n. 9); tale terreno era pervenuto al Sig. [REDACTED] con atto in data 27.03.1999 n. 63117/10024 di rep. a rogito Dott. Claudio Barlascini, Notaio in Morbegno, ivi registrato il 16.04.1999 al n. 591 Mod. 1V e trascritto a Sondrio il 09.04.1999 ai nn. 3263/4020 di formalità.**
- con **variazione al catasto terreni del 18.04.2008 protocollo n. SO0064374**, il mappale 261 di Foglio 54, di are 01.93, è stato fuso al mappale 215 di Foglio 54 (che precedentemente, in data 17.03.2004, era stato oggetto di frazionamento protocollo n. SO0034002 con il quale la superficie dello stesso era stata ridotta ad are 03.08) andando a formare il nuovo mappale 215 di Foglio 54, della superficie di are 05.01.
- in data **13.05.2008 protocollo n. SO0076601 è stata presentata**



variazione al catasto fabbricati per "ampliamento e ristrutturazione" che ha dato origine al fabbricato censito al catasto fabbricati con il Foglio 54 mappale 215, Cat. A/3, cl. 1, consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 144,61.

Catasto dei Terreni, Foglio 54 mappale 290:

- con **atto di compravendita e divisione del 30.12.2006 n. 51887/10712 di rep. in autentica Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Morbegno il 11.01.2007 al n. 104/1T, trascritto a Sondrio in data 12.01.2007 ai nn. 564/660 di formalità (compravendita) e ai nn. 565/661 di formalità (divisione) (vedasi nota di trascrizione "compravendita" nell'Allegato n. 9 e nota di trascrizione "divisione" nell'Allegato n. 10):**
 - **in primo luogo (compravendita) il Sig. [REDACTED] ha venduto, indivisamente tra loro e complessivamente per l'intero ai signori:**
 - [REDACTED] per la quota indivisa di 148/3684 ciascuno e complessivamente per la quota di 444/3684;
 - [REDACTED] per la quota di 546/3684;
 - [REDACTED] per la quota di 462/3684;
 - [REDACTED] per la quota di 390/3684;
 - [REDACTED] per la quota complessiva di 222/3684 quali coniugi in regime di comunione legale dei beni;
 - [REDACTED] per la quota di 390/3684;

Fallimento n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio - [REDACTED]



- [REDACTED] per la quota di 1230/3684;

i terreni, da destinare a parcheggi, siti in Comune di Cosio Valtellino e così distinti al catasto terreni:

- Foglio 54 mappale 280 (ex 224/b), are 00.37;
- Foglio 54 mappale 281 (ex 224/c), are 00.65;
- Foglio 54 mappale 282 (ex 224/d), are 00.77;
- Foglio 54 mappale 283 (ex 224/e), are 00.91;
- Foglio 54 mappale 284 (ex 224/f), are 00.74;
- Foglio 54 mappale 289 (ex 279/a, a sua volta parte ex 224/a), are 02.05;
- Foglio 54 mappale 290 (ex 279/b, a sua volta parte ex 224/a), are 00.65.

I terreni oggetto di compravendita sopra elencati, nella maggior consistenza dell'originario mappale 224, derivato a sua volta dall'originario mappale 83, sono pervenuti al Sig. [REDACTED] con atto di compravendita in data 03.08.1963 n. 24430/7701 di repertorio Dott. Adolfo Greco, Notaio del Distretto Notarile di Sondrio, registrato a Morbegno il 22.08.1963 al n. 155/150 e trascritto a Sondrio il 27.08.1963 ai nn. 4688/5253 di formalità.

- **in secondo luogo (divisione)** i signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a titolo di divisione amichevole dei terreni acquistati in "primo luogo",

Fallimento n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio - [REDACTED]



reciprocamente si sono assegnati i lotti A-B-C-D-E-F-G; al Sig. [REDACTED] [REDACTED] è stato assegnato il "Lotto F" che è composto dal terreno sito in Comune di Cosio Valtellino, da utilizzarsi quale piazzola di parcheggio, distinto al catasto terreni con il Foglio 54 mappale 290 (ex 279/b), are 00.65.

LOTTO N. 3

Catasto dei Fabbricati, Foglio 56 mappale 338 subb. 1, 2 e 3 e Catasto dei Terreni, Foglio 56 mappali 305 e 306:

- con **successione legittima in morte di** [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 10.02.1919, e **deceduto il 15.09.2003 (Dichiarazione di successione registrata a Morbegno il 12.03.2004 al n. 79 Vol. 4, trascritta a Sondrio il 19.10.2004 ai nn. 10836/13659 di formalità – vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 9)**, i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 338 subalterni 1, 2 e 3 e distinti al catasto terreni con il Foglio 56 mappali 305 e 306 (oltre ad altri beni immobili) sono stati devoluti ai nipoti [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota indivisa di 1/8 ciascuno della piena proprietà.
- con **atto di divisione del 24.07.2004 n. 45348/8506 di rep. a rogito Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio in data 10.08.2004 ai nn. 8970/11237 di formalità (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 10)**, i beni immobili siti in Comune di

Fallimento n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio - [REDACTED]



Cosio Valtellino, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 338 subalterni 1, 2 e 3 e distinti al catasto terreni con il Foglio 56 mappali 305 e 306 (oltre ad altri beni immobili) sono stati assegnati al Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 4

Catasto dei Fabbricati, Foglio 56 mappale 473 e Catasto dei Terreni, Foglio 56 mappale 472 e Foglio 55 mappale 261:

- con **successione legittima in morte di** [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 10.02.1919, e **deceduto il 15.09.2003 (Dichiarazione di successione registrata a Morbegno il 12.03.2004 al n. 79 Vol. 4, trascritta a Sondrio il 19.10.2004 ai nn. 10836/13659 di formalità – vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 9)**, i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 473 e distinti al catasto terreni con il Foglio 56 mappale 472 e con il Foglio 55 mappale 261 (oltre ad altri beni immobili) sono stati devoluti ai nipoti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di 1/8 ciascuno della piena proprietà.
- con **atto di divisione del 24.07.2004 n. 45348/8506 di rep. a rogito Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio in data 10.08.2004 ai nn. 8970/11237 di formalità (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 10)**, i beni immobili siti in Comune di



Cosio Valtellino, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 473 e distinti al catasto terreni con il Foglio 56 mappale 472 e con il Foglio 55 mappale 261 (oltre ad altri beni immobili) sono stati assegnati al Sig. [REDACTED]

LOTTO N. 5

Catasto dei Terreni, Foglio 56 mappali 61 e 62:

- con **successione legittima in morte di** [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 10.02.1919, e **deceduto il 15.09.2003 (Dichiarazione di successione registrata a Morbegno il 12.03.2004 al n. 79 Vol. 4, trascritta a Sondrio il 19.10.2004 ai nn. 10836/13659 di formalità – vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 9)**, i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, distinti al catasto terreni con il Foglio 55 mappali 61 e 62 (oltre ad altri beni immobili) sono stati devoluti ai nipoti [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota indivisa di 1/8 ciascuno della piena proprietà.
- con **atto di divisione del 24.07.2004 n. 45348/8506 di rep. a rogito Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio in data 10.08.2004 ai nn. 8970/11237 di formalità (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 10)**, i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, distinti al catasto terreni con il Foglio 55 mappali 61 e 62 (oltre ad altri beni immobili) sono stati assegnati al Sig. [REDACTED]



LOTTO N. 6**Catasto dei Terreni, Foglio 56 mappali 140 e 181:**

- con **successione legittima in morte di** [REDACTED] nato a Cosio Valtellino (SO) il 10.02.1919, e **deceduto il 15.09.2003 (Dichiarazione di successione registrata a Morbegno il 12.03.2004 al n. 79 Vol. 4, trascritta a Sondrio il 19.10.2004 ai nn. 10836/13659 di formalità – vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 9)**, i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, distinti al catasto terreni con il Foglio 55 mappali 140 e 181 (oltre ad altri beni immobili) sono stati devoluti ai nipoti [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota indivisa di 1/8 ciascuno della piena proprietà.
- con **atto di divisione del 24.07.2004 n. 45348/8506 di rep. a rogito Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio in data 10.08.2004 ai nn. 8970/11237 di formalità (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 10)**, i beni immobili siti in Comune di Cosio Valtellino, distinti al catasto terreni con il Foglio 55 mappali 140 e 181 (oltre ad altri beni immobili) sono stati assegnati al Sig. [REDACTED]

Fallimento n. 1/2021 R.F. del Tribunale di Sondrio – [REDACTED]



**5 – DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI
IDROGEOLOGICI E VINCOLI PAESAGGISTICI****BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COSIO VALTELLINO**

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Cosio Valtellino**, gli immobili oggetto della presente perizia hanno le seguenti destinazioni urbanistiche e le seguenti prescrizioni (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 65/2023 del 02.08.2023 prot. 8967, presente nell'Allegato n. 8 della presente perizia):

LOTTO N. 1

- **Foglio 56 mappale 123** (superficie totale catastale = 1.960 mq.):
 - "Perimetro del Centro edificato - Esistente" per il 49,27% della superficie totale;
 - "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" per il 100% della superficie totale;
 - "P2 – Tessuto produttivo artigianale" per il 100% della superficie totale;
 - "Fascia di rispetto cimiteriale" per il 21,34% della superficie totale;
 - "Distanze di rispetto da strade extraurbane esistenti e in previsione" per il 21,86% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
 - "Boschi non trasformabili" per il 12,60% della superficie totale;



- "Medio grado di rischio di rinvenimento archeologico", per il 45,23% della superficie totale;
- "Alto grado di rischio di rinvenimento archeologico", per il 6,44% della superficie totale;
- "Fiumi aree di rispetto 150 m", per il 50,78% della superficie totale;
- "Aree coperte da boschi e foreste", per il 12,59% della superficie totale;
- "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 33,20% della superficie totale.

LOTTO N. 2

- **Foglio 54 mappale 215** (superficie totale catastale = 501 mq.):
 - "AGV - Ambiti agricoli di versante" per il 100% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
 - "Boschi non trasformabili" per il 100% della superficie totale;
 - "Aree coperte da boschi e foreste", per il 100% della superficie totale;
 - "Ambiti di particolare interesse ambientale", per il 100% della superficie totale;
 - "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della superficie totale.
- **Foglio 54 mappale 290** (superficie totale catastale = 65 mq.):



- "AGV - Ambiti agricoli di versante" per il 100% della superficie totale;
- "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
- "Ambiti di particolare interesse ambientale", per il 100% della superficie totale;
- "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della superficie totale.

LOTTO N. 3

- **Foglio 56 mappale 338** (superficie totale catastale = 130 mq.):
 - "Perimetro del Centro edificato - Esistente" per il 100% della superficie totale;
 - "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" per il 100% della superficie totale;
 - "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 89,76% della superficie totale;
 - "Area stradale" per il 0,56% della superficie totale;
 - "Mcp – Aree ed attrezzature per la mobilità – Marciapiedi" per il 9,68% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
 - "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della superficie totale.
- **Foglio 56 mappale 305** (superficie totale catastale = 220 mq.):



- "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" per il 98,94% della superficie totale;
 - "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 98,94% della superficie totale;
 - "AGV – Ambiti agricoli di versante" per il 1,06% della superficie totale;
 - "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 1,06% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
 - "Fiumi aree di rispetto 150 m", per il 100% della superficie totale;
 - "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 59,77% della superficie totale.
- **Foglio 56 mappale 306** (superficie totale catastale = 130 mq.):
- "Perimetro del Centro edificato - Esistente" per il 27,37% della superficie totale;
 - "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" per il 100% della superficie totale;
 - "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 92,08% della superficie totale;
 - "Area stradale" per il 7,92% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;



- "Fiumi aree di rispetto 150 m", per il 72,72% della superficie totale;
- "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della superficie totale.

LOTTO N. 4

- **Foglio 56 mappale 473** (superficie totale catastale = 76 mq.):
 - "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" per il 100% della superficie totale;
 - "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 100% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
 - "Boschi non trasformabili", per il 9,92% della superficie totale;
 - "Fiumi aree di rispetto 150 m", per il 100% della superficie totale;
 - "Aree coperte da boschi e foreste", per il 9,92% della superficie totale;
 - "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della superficie totale.
- **Foglio 56 mappale 472** (superficie totale catastale = 2.274 mq.):
 - "Perimetro del Centro edificato – Esistente", per il 4,15% della superficie totale;
 - "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" per il 7,36% della superficie totale;



- "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 7,36% della superficie totale;
- "AGV – Ambiti agricoli di versante", per il 92,64% della superficie totale;
- "Mcp – Aree ed attrezzature per la mobilità – Marciapiedi", per il 0,00% della superficie totale;
- "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 92,64% della superficie totale;
- "Distanze di rispetto da strade extraurbane esistenti e in previsione", per il 15,02% della superficie totale
- "Fattibilità geologica di classe 4f", per il 8,19% della superficie totale;
- "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 32,59% della superficie totale;
- "Fattibilità geologica di classe 4a", per il 59,22% della superficie totale;
- "Fascia di rispetto del reticolo idrico minore", per il 8,19% della superficie totale;
- "Boschi non trasformabili", per il 87,11% della superficie totale;
- "Fiumi aree di rispetto 150 m", per il 95,87% della superficie totale;
- "Aree coperte da boschi e foreste", per il 87,11% della superficie totale;
- "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della



superficie totale.

- **Foglio 55 mappale 261** (superficie totale catastale = 2.100 mq.):
 - "AGV – Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale;
 - "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 100% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 4f", per il 6,04% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 33,53% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 4a", per il 60,43% della superficie totale;
 - "Fascia di rispetto del reticolo idrico minore" per il 6,04% della superficie totale;
 - "Boschi non trasformabili", per il 100% della superficie totale;
 - "Fiumi aree di rispetto 150 m", per il 100% della superficie totale;
 - "Aree coperte da boschi e foreste", per il 100% della superficie totale;
 - "Aree soggette a vincolo idrogeologico", per il 100% della superficie totale.

LOTTO N. 5

- **Foglio 55 mappale 61** (superficie totale catastale = 120 mq.):
 - "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie



totale;

- "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 100% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale.
- **Foglio 55 mappale 62** (superficie totale catastale = 820 mq.):
- "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 67,22% della superficie totale;
 - "Str – Aree e attrezzature per la mobilità – Strade in previsione", per il 32,78% della superficie totale
 - "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 100% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale.

LOTTO N. 6

- **Foglio 55 mappale 140** (superficie totale catastale = 1.120 mq.):
- "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale;
 - "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 71,55% della superficie totale;
 - "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
 - "Boschi non trasformabili", per il 78,60% della superficie totale;
 - "Aree coperte da boschi e foreste", per il 78,60% della superficie



totale.

- **Foglio 55 mappale 181** (superficie totale catastale = 690 mq.):

- "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale;
- "Ambiti agricoli preclusi alla realizzazione di nuove strutture zootecniche", per il 100% della superficie totale;
- "Fattibilità geologica di classe 3a", per il 100% della superficie totale;
- "Boschi non trasformabili", per il 76,46% della superficie totale;
- "Aree coperte da boschi e foreste", per il 76,46% della superficie totale.

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

BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO

LOTTO N. 1

Il fabbricato sito in Comune di Cosio Valtellino, dove sono inserite le unità immobiliari censite nel catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5, è stato realizzato, nella sua consistenza originaria, nel periodo dal 30.04.1958 al 10.04.1960; per tale costruzione è stata rilasciata dal Comune di Cosio Valtellino la relativa Autorizzazione per abitabilità n. 47/1960 in data 26.04.1960



(vedasi Allegato n. 15); il fabbricato è stato successivamente oggetto dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Cosio Valtellino:

- **Licenza di Costruzione n. 21 rilasciata il 24.02.1970 (Pratica Edilizia n. 850/1970)**, a seguito di domanda in data 03.02.1970 prot. n. 393, per lavori di ampliamento laboratorio artigiano e abitazione (vedasi Allegato n. 16);
- **Licenza di Costruzione in Sanatoria n. 184 rilasciata il 10.11.1975 (Pratica Edilizia n. 1872/1975)**, a seguito di domanda in data 29.10.1975 presentata il 31.10.1975 prot. n. 5347, per variante al progetto di cui alla licenza edilizia n. 21 del 24.02.1970 per lavori di ampliamento laboratorio artigiano e abitazione (vedasi Allegato n. 17).

In data 13.10.1982 è stata rilasciata Licenza d'Abitabilità prot. spec. n. 418 (Pratica Agibilità n. 418/1982), relativa alle Pratiche Edilizie nn. 850/1970 e 1872/1975, a seguito di Domanda di abitabilità presentata il 24.09.1982 (vedasi allegato n. 18); i lavori sono stati iniziati il 10.05.1970 e portati a termine il 23.09.1982.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Lo stato di fatto delle unità immobiliari site in **Comune di Cosio**



Valtellino e censite al Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5 risultano NON essere conformi a quanto autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino con la Licenza di Costruzione in Sanatoria n. 184 rilasciata il 10.11.1975 (Pratica Edilizia n. 1872/1975), in quanto sono presenti le seguenti difformità (difformità sanabili come specificato di seguito):

- subalterno 3:

- realizzato terrazzo a nord con tettoia di copertura, non autorizzato;
- sulla facciata sud è stato realizzato un balcone, accessibile da porta-finestra; il balcone non è stato autorizzato e al posto della porta-finestra è stata autorizzata la realizzazione di una finestra;
- sono state effettuate delle modifiche alla distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato;

- subalterno 5:

- è stata realizzata una finestra sulla facciata est, che non è stata autorizzata (vedasi prospetto est di cui alla tavola grafica allegata alla Licenza in sanatoria); la finestra realizzata sulla facciata sud, peraltro non rappresentata graficamente nella planimetria catastale, risulta invece autorizzata (vedasi prospetto sud di cui alla tavola grafica allegata alla Licenza in sanatoria);
- sulla distribuzione interna non è possibile esprimere un parere, in quanto nella tavola grafica allegata alla Licenza in sanatoria



non è presente la planimetria del piano terzo/sottotetto.

Per sanare le "non conformità" edilizie/urbanistiche sopra elencate, relative alle unità immobiliari in Comune di Cosio Valtellino, censite al catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5, dovrà essere presentata al Comune di Cosio Valtellino una "S.C.I.A. in Sanatoria" (previa richiesta e rilascio di Autorizzazione Ambientale); il sottoscritto perito stima i costi presunti complessivi di regolarizzazione in € 7.000,00 (euro settemila/00), comprensivi di sanzione amministrativa, diritti comunali, spese tecniche e accessori di legge su spese tecniche; **tali spese saranno a carico del futuro acquirente delle unità immobiliari e pertanto vengono dedotte dal valore di stima (vedasi paragrafo n. 11 della presente perizia).**

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Le **planimetrie catastali delle unità immobiliari** site in **Comune di Cosio Valtellino** e censite al **Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5 risultano NON essere conformi allo stato di fatto, in quanto sono presenti le seguenti difformità:**

- subalterno 3:
 - sono state effettuate delle modifiche alla distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato;
 - è stata realizzata apertura per accesso, dal balcone sud, al locale rustico realizzato tra il ripostiglio e il soggiorno (locale rustico non rappresentato nella planimetria catastale);



- subalterno 5:
 - nella planimetria catastale non è rappresentata la finestra presente sulla facciata sud;
 - le aperture per il collegamento del ripostiglio con le due porzioni denominate "solai impraticabili", rappresentate nella planimetria catastale, sono state chiuse.

Per sanare le "non conformità" delle planimetrie catastali relative alle unità immobiliari in Comune di Cosio Valtellino, censite al catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5, dovrà essere presento all' Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali, il seguente documento catastale:

- DOCFA per "variazione catastale" relativa ai subalterni 3 e 5 del mappale 123 di foglio 56.

Il sottoscritto stima i costi complessivi di regolarizzazione in € 2.000,00 (euro duemila/00) comprensivi di tributi, spese tecniche e accessori di legge su spese tecniche; **tali spese saranno a carico della Procedura Fallimentare, in quanto le variazioni catastali dovranno necessariamente essere registrate prima dell'Atto Notarile di compravendita (atto per la formalizzazione della vendita, a seguito dell'assegnazione dei beni immobili con "Asta Giudiziale").**

LOTTO N. 2

Il fabbricato sito in Comune di Cosio Valtellino, censito nel catasto fabbricati al Foglio 54 mappale 215, è stato realizzato, nella sua



consistenza originaria, in data antecedente il 01.09.1967; successivamente il fabbricato è stato ristrutturato ed ampliato in forza del seguente titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cosio Valtellino:

- **Permesso di Costruire n. 13/2005 rilasciato il 19.04.2005 prot. 4745 (Pratica Edilizia n. 8615/2004)**, a seguito di richiesta del 05.10.2004 presentata il 19.10.2004 prot. n. 11591, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale ad uso abitazione stagionale (vedasi Allegato n. 19).

I lavori sono iniziati il 18.07.2005 (comunicazione di inizio lavori del 15.07.2005 presentata il 18.07.2005 prot. n. 8824); **i lavori sono terminati, peraltro con realizzazione di opere in difformità rispetto a quanto autorizzato, e non risultano essere stati presentati la "Comunicazione di ultimazione dei lavori" e la "Richiesta di agibilità".**

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Lo stato di fatto del fabbricato sito in **Comune di Cosio Valtellino** e censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 54 mappale 215** (vedasi documentazione fotografica nell'Allegato n. 25 e planimetrie stato di fatto nell'Allegato n. 30) **risulta NON essere conforme a quanto autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino con il Permesso di**



Costruire n. 13/2005, in quanto sono presenti le seguenti difformità

(difformità in parte sanabili ed in parte non sanabili come specificato di seguito):

Difformità sanabili

- realizzazione di finestra al piano terra, sulla facciata sud, non presente nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione di porta d'ingresso al piano terra, sulla facciata sud, in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione di finestra al piano terra, sulla facciata nord, in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione di camino al piano terra, non presente nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione di scala interna, di collegamento tra il piano terra e il piano primo, difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione di una finestra e di una portafinestra al piano primo, sulla facciata est, in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione di portafinestra al piano primo, sulla facciata nord, al posto della finestra autorizzata e in posizione difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzazione del bagno al piano primo in posizione difforme, di



forma difforme e di grandezza difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;

- non è stata realizzata finestra al piano primo, sulla facciata sud, che è rappresentata nelle tavole del progetto autorizzato;

Difformità NON sanabili (opere da demolire per ripristinare la situazione autorizzata)

- realizzata tettoia al piano terra, a sud del fabbricato, non presente nelle tavole del progetto autorizzato;
- al piano terra/seminterrato, in luogo dei locali accessori autorizzati (legnaia seminterrata a nord-ovest, cantina seminterrata a sud-ovest e intercapedine interrata non accessibile ad ovest), sono stati realizzati i seguenti locali (di consistenza molto superiore e che modificano anche il profilo del terreno e le volumetrie così come autorizzate): camera e bagno a nord-ovest, disimpegno collegato con la cucina/pranzo e ripostiglio a ovest, cucina e ripostiglio a sud-ovest e due intercapedini accessibili ad ovest;
- realizzato balcone al piano primo, sulla facciata est, di lunghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzato balcone al piano primo, sulla facciata nord, non presente nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzato lastrico solare al piano primo, a copertura dei locali accessori seminterrati, di consistenza maggiore rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzato muro di sostegno, ad ovest del lastrico solare, in



- posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzato;
- realizzata canna fumaria, ad ovest del lastrico solare, non presente nelle tavole del progetto autorizzato;
 - realizzata scala esterna, ad ovest del lastrico solare, oltre a piccoli locali tecnologici nel sottoscala, il tutto non presente nelle tavole del progetto autorizzato;
 - il piano primo è stato realizzato con altezze utili maggiori rispetto a quanto autorizzato e quindi è stata realizzata una volumetria fuori terra maggiore di quanto autorizzato; in particolare le altezze utili interne minime (pareti nord e sud) sono pari a mt. 2,70 in luogo delle altezze utili interne minime autorizzate che sono pari mt. 2,00 mentre l'altezza utile interna massima è pari mt. 3,80 (colmo) in luogo dell'altezza utile interna massima autorizzata che è pari mt. 2,30;
 - a seguito della realizzazione di volumetria in aumento al piano primo, rispetto a quella autorizzata, è stato altresì realizzato un soppalco, anch'esso non autorizzato.

Per sanare le "non conformità" edilizie/urbanistiche sopra elencate, relative al fabbricato in Comune di Cosio Valtellino, censito al catasto fabbricati al Foglio 54 mappale 215, si dovrà procedere come segue (previo contatti preliminari con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosio Valtellino per l'esatta definizione dell'iter amministrativo):

a) dovrà essere presentata al Comune di Cosio Valtellino una



"S.C.I.A. in Sanatoria" (previa richiesta e rilascio di Autorizzazione Ambientale) per sanare le "difformità sanabili"; nella S.C.I.A. in Sanatoria si dovrà altresì prevedere le opere di demolizione delle "difformità non sanabili" come descritto al successivo punto b); il sottoscritto perito stima i costi presunti complessivi di regolarizzazione in € 10.000,00 (euro diecimila/00), comprensivi di sanzione amministrativa, diritti comunali, spese tecniche e accessori di legge su spese tecniche; **tali spese saranno a carico del futuro acquirente delle unità immobiliari e pertanto vengono dedotte dal valore di stima (vedasi paragrafo n. 11 della presente perizia)**;

b) si dovrà procedere alle opere di demolizione e ricostruzione per ripristinare lo stato autorizzato, per quanto riguarda le "difformità non sanabili" come sopra descritte, che sono principalmente le seguenti:

- smontaggio del tetto;
- demolizione del soppalco al piano primo;
- demolizione della parte sommitale delle murature perimetrali al piano primo, per riportarle alle altezze autorizzate;
- rimontaggio del tetto con recupero, in parte e dove possibile, del materiale del tetto originario smontato;
- demolizione del balcone realizzato sulla facciata nord;
- demolizione parziale del balcone sulla facciata est, con ripristino della consistenza autorizzata;



- demolizione della tettoia a sud del fabbricato;
- demolizione dei locali realizzati senza autorizzazione al piano seminterrato/interrato (camera e bagno a nord-ovest, disimpegno collegato con la cucina/pranzo e ripostiglio a ovest, cucina e ripostiglio a sud-ovest e due intercapedini accessibili ad ovest);
- realizzazione dei locali accessori così come autorizzati (legnaia a nord-ovest, cantina a sud-ovest e intercapedine non accessibile ad ovest);
- ripristino del profilo del terreno così come autorizzato, con realizzazione di tutte le opere necessarie (spostamento del muro di sostegno nella posizione autorizzata, lastrico da ridurre nella consistenza autorizzata, ecc.);
- demolizione della canna fumaria a ovest del lastrico solare;
- demolizione della scala esterna ad ovest del lastrico, e dei locali tecnologici nel sottoscala;

Il sottoscritto perito stima i costi presunti per le opere sopra descritte, necessarie per ripristinare lo stato autorizzato relativamente alle "difformità non sanabili" in € 50.000,00 (euro cinquantamila/00); **tali spese saranno a carico del futuro acquirente del fabbricato e pertanto vengono dedotte dal valore di stima (vedasi paragrafo n. 11 della presente perizia)**;

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE



Le **planimetrie catastali delle fabbricato** sito in **Comune di Cosio Valtellino** e censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 54 mappale 215 risultano NON essere conformi allo stato di fatto**, in quanto sono presenti le numerose difformità urbanistiche/edilizie già sopra descritte (si precisa che le planimetrie catastali agli atti rappresentano lo stato "autorizzato" dal Comune di Cosio Valtellino, mentre l'attuale stato di fatto del fabbricato è rappresentato nelle planimetrie di cui all'Allegato n. 30).

Per sanare le "non conformità" delle planimetrie catastali relative al fabbricato in Comune di Cosio Valtellino, censito al catasto fabbricati al Foglio 54 mappale 215, dovranno essere presenti all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali, i seguenti documenti catastali:

- "Tipo mappale" per inserimento, nella mappa del catasto terreni, degli ampliamenti;
- DOCFA per "variazione catastale" al catasto fabbricati.

Il sottoscritto stima i costi complessivi di regolarizzazione in € 3.000,00 (euro tremila/00) comprensivi di tributi, spese tecniche e accessori di legge su spese tecniche; tali spese saranno a carico della Procedura Fallimentare, in quanto le variazioni catastali dovranno necessariamente essere registrate prima dell'Atto Notarile di compravendita (atto per la formalizzazione della vendita, a seguito dell'assegnazione dei beni immobili con "Asta Giudiziale").



Successivamente alla presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria, e alla realizzazione delle opere per il ripristino della situazione "autorizzata" relativamente alle "difformità non sanabili" (tutte operazioni a carico del futuro acquirente), si dovrà provvedere alla presentazione di nuovo DOCFA per "variazione catastale" relativa al fabbricato mappale 215 di foglio 54, con preliminare presentazione di "Tipo mappale".

Il sottoscritto stima i costi complessivi per la presentazione del DOCFA "post-sanatoria", e del preliminare "Tipo mappale", in € 2.000,00 (euro duemila/00) comprensivi di tributi, spese tecniche e accessori di legge su spese tecniche; **tali spese saranno a carico del futuro acquirente del fabbricato e pertanto vengono dedotte dal valore di stima (vedasi paragrafo n. 11 della presente perizia)**

LOTTO N. 3

Il fabbricato sito in Comune di Cosio Valtellino, censito nel catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 338, è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967; successivamente tale fabbricato è stato parzialmente ristrutturato in forza del seguente titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cosio Valtellino:

- **Autorizzazione Edilizia n. 40/1989 rilasciata il 12.05.1989 prot. n. 3213 (Pratica Edilizia n. 4963/1989)**, a seguito di domanda del 01.04.1989, presentata il 13.04.1989 prot. n. 2461, per lavori di sostituzione della copertura e modifica della sagoma del tetto



di fabbricato esistente, senza aumento della volumetria (vedasi Allegato n. 20).

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Lo **stato di fatto dell'unità immobiliare** sita in **Comune di Cosio Valtellino** e censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 338 subalterno 2** risulta essere conforme a quanto autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino.

Lo **stato di fatto dell'unità immobiliare** sita in **Comune di Cosio Valtellino** e censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 338 subalterno 3** risulta NON essere conforme a quanto autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino, in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- nella legnaia al piano primo, sono stati realizzati dei piccoli locali per il deposito del materiale e degli attrezzi.

Per sanare le "non conformità" edilizie/urbanistiche sopra elencate, relative all'unità immobiliare in Comune di Cosio Valtellino, censita al catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 338 subalterno 3, tenendo conto dello scarso valore dei locali realizzati senza autorizzazione, si ritiene economicamente vantaggioso procedere alla demolizione degli stessi (nonostante gli stessi siano sanabili anche previa presentazione di eventuale S.C.I.A. in Sanatoria); il sottoscritto stima i costi presunti complessivi per la demolizione della tettoia in



€ 3.000,00 (euro tremila/00); tali spese saranno a carico del futuro acquirente degli immobili e pertanto vengono dedotte dal valore di stima (vedasi paragrafo n. 11 della presente perizia).

Si precisa che, in aderenza alla facciata nord del fabbricato Foglio 56 mappale 338 (in corrispondenza del piano secondo dello stesso fabbricato), è presente tettoia che però risulta insistere su terreno identificato dalla "sede stradale comunale" (Via Ronchi) e pertanto tale tettoia non è oggetto della presente perizia; per la eventuale demolizione di tale tettoia si dovrà pertanto prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosio Valtellino.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

La **planimetria catastale dell'unità immobiliare** sita in **Comune di Cosio Valtellino** e censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 338 subalterno 2** **risulta essere conforme allo stato di fatto.**

Le **planimetrie catastali dell'unità immobiliare** sita in **Comune di Cosio Valtellino** e censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 338 subalterno 3** **risulta NON essere conforme allo stato di fatto, in quanto sono presenti le seguenti difformità:**

- nella legnaia al piano primo, sono stati realizzati dei piccoli locali per il deposito del materiale e degli attrezzi.

Per sanare le "non conformità" delle planimetrie catastali relative



all'unità immobiliare in Comune di Cosio Valtellino, censita al catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 338 subalterno 3, dovrà essere presentato all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali, il seguente documento catastale:

- DOCFA per "variazione catastale" relativa al subalterno 3 del mappale 338 di foglio 56.

Il sottoscritto stima i costi complessivi di regolarizzazione in € 2.000,00 (euro duemila/00) comprensivi di tributi, spese tecniche e accessori di legge su spese tecniche; **tali spese saranno a carico della Procedura Fallimentare, in quanto le variazioni catastali dovranno necessariamente essere registrate prima dell'Atto Notarile di compravendita (atto per la formalizzazione della vendita, a seguito dell'assegnazione dei beni immobili con "Asta Giudiziale").**

LOTTO N. 4

Il fabbricato sito in Comune di Cosio Valtellino, censito nel catasto fabbricati al Foglio 56 mappale 473 (ex mapp. 316/parte), è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Cosio Valtellino:

- **Licenza Edilizia n. 58 rilasciata il 26.10.1972 (Pratica Edilizia n. 1199/1972)**, a seguito di domanda del 10.10.1972, presentata il 18.10.1972 prot. n. 4322, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli e fienile (vedasi Allegato n. 21).



- **Permesso di Costruire in Sanatoria (Condomo Edilizio) n. 152c/198558** rilasciato il **15.06.2004** prot. n. **6595 (Pratica Edilizia n. 152c/1985)**, a seguito di domanda di condono edilizio presentata il 29.11.1986 prot. n. 7176, per lavori di ampliamento di fabbricato distinto al Fg. 56 mapp. 473, del Comune di Cosio Valtellino, eseguiti in assenza della prescritta Licenza Edilizia (vedasi Allegato n. 22).

In **data 14.11.1977** è stata rilasciata dal Comune di Cosio Valtellino la **Concessione Edilizia n. 178 (Pratica Edilizia n. 2440/1977)**, a seguito di domanda del 13.09.1977, presentata il 14.09.1977 prot. n. 3716, per la costruzione di una concimaia sul terreno distinto al Foglio 56 mappale 472, ex 316/parte (vedasi Allegato n. 23).

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA / EDILIZIA

Lo **stato di fatto del fabbricato** sito in **Comune di Cosio Valtellino** e censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 473** risulta essere conforme a quanto autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino con il Permesso di Costruire in Sanatoria (Condomo Edilizio) n. 152c/198558 rilasciato il 15.06.2004 prot. n. 6595 (Pratica Edilizia n. 152c/1985).

Sul terreno sito in **Comune di Cosio Valtellino** e distinto al **Catasto Terreni al Foglio 56 mappale 472** è stata realizzata una tettoia con struttura in legno, al confine ovest del fabbricato Foglio 56 mappale



473 e in aderenza allo stesso, per la quale non risulta essere mai stata presentata alcuna pratica edilizia al Comune di Cosio Valtellino e che pertanto risulta non essere stata autorizzata.

La tettoia "non autorizzata" realizzata sul terreno in Comune di Cosio Valtellino, distinto al catasto terreni al Foglio 56 mappale 472 (peraltro non inserita nella mappa del catasto terreni e non censita al catasto fabbricati), NON risulta essere sanabile e pertanto dovrà essere demolita; il sottoscritto stima i costi presunti complessivi per la demolizione della tettoia in € 3.000,00 (euro tremila/00); tali spese saranno a carico del futuro acquirente degli immobili e pertanto vengono dedotte dal valore di stima (vedasi paragrafo n. 11 della presente perizia).

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali del fabbricato sito in Comune di Cosio Valtellino e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 56 mappale 473 risultano essere conformi allo stato di fatto.

7 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COSIO VALTELLINO

LOTTO N. 1



Trattasi di appartamento al piano secondo, con annesso locale lavanderia al piano ammezzato (ammezzato tra il piano primo e il piano secondo), e ripostiglio al piano terzo/sottotetto, inseriti in fabbricato a destinazione residenziale e produttiva sito in Comune di Cosio Valtellino, Frazione Mellarolo, Località Dosso, Strada Provinciale n. 7 della Val Gerola, e censiti al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 123 subalterno 3 (appartamento al piano secondo e ripostiglio al piano ammezzato) e subalterno 5 (ripostiglio al piano terzo/sottotetto).

Il fabbricato è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 del secolo scorso, e successivamente è stato oggetto di ampliamento tra l'inizio degli anni '70 e l'inizio degli anni '80.

L'**unità immobiliare sub. 3** è così composta:

- appartamento al piano secondo, costituito da soggiorno/cucina con camino, disimpegno (con ubicata scala a chiocciola per accesso al ripostiglio al piano terzo/sottotetto sub. 5), ripostiglio, due camere, due bagni (di cui uno cieco), terrazzo coperto a "nord" con accesso dalla cucina, balconcino scoperto ad est con accesso da camera sud-est e balcone coperto a sud con accesso dal ripostiglio, oltre a piccolo locale "rustico" accessibile dal balcone sud (piccolo locale rustico, non rappresentato nella planimetria catastale, ricavato tra il ripostiglio e il soggiorno);
- locale lavanderia al piano ammezzato, costituito da un unico



locale, con accesso dalla scala comune.

L'**unità immobiliare sub. 5** è così composta:

- ripostiglio al piano terzo/sottotetto, costituito da un unico locale accessibile dall'appartamento sub. 3 tramite scala a chiocciola, con annesse due porzioni di solaio impraticabili e non accessibili (una a nord e una nell'angolo sud-est).

Le **superfici lorde delle unità immobiliari oggetto di stima**, comprensive dei tavolati interni, dei muri perimetrali e del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni, sono le seguenti:

Foglio 56 mappale 123 sub. 3

- Appartamento al piano secondo = mq. 121,00
- Terrazzo "nord" al piano secondo = mq. 11,00
- Balconi "est" e "sud" al piano secondo = mq. 6,00
- Locale lavanderia al piano ammezzato = mq. 9,00

Foglio 56 mappale 123 sub. 5

- Ripostiglio al piano terzo/sottotetto = mq. 41,00

Le unità immobiliari site in Comune di Cosio Valtellino e censite al catasto fabbricati con i subalterni 3 e 5 del mappale 123 di Foglio 56, NON risultano essere dotate di Attestati di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità.

LOTTO N. 2

Trattasi di fabbricato abitativo (abitazione stagionale di montagna)



composto da due piani fuori terra, con annessi locali accessori e area di pertinenza (Foglio 54 mappale 215), oltre a terreno destinato a parcheggio auto (Foglio 54 mappale 290), il tutto sito in Comune di Cosio Valtellino, Località Ronchi di Sopra.

Il fabbricato è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, in epoca remota, e successivamente è stato oggetto di completa ristrutturazione ed ampliamento in forza del Permesso di Costruire n. 13/2005 rilasciato il 19.04.2005 prot. 4745 (Pratica Edilizia n. 8615/2004); i lavori sono iniziati il 18.07.2005 (comunicazione di inizio lavori del 15.07.2005 presentata il 18.07.2005 prot. n. 8824), mentre la data di ultimazione dei lavori non è certa in quanto non è stata presentata alcuna comunicazione in tal senso (i lavori risultano ultimati, peraltro con realizzazione di opere in difformità rispetto a quanto autorizzato (vedasi paragrafo n. 6).

Il fabbricato **Foglio 54 mappale 215** è così composto:

- piano terra (corpo principale), costituito da cucina/pranzo con camino e scala interna di collegamento al piano primo;
- piano primo (corpo principale), costituito da camera e bagno, con sovrastante soppalco realizzato senza autorizzazione e pertanto da demolire (vedasi paragrafo n. 6);
- piano primo (corpo principale), costituito da camera e bagno, con due balconi (quello a nord da demolire e quello ad est da demolire parzialmente) e con sovrastante soppalco realizzato senza autorizzazione, non sanabile e pertanto da



demolire (vedasi paragrafo n. 6);

- locali al piano terra/seminterrato, tutti realizzati senza autorizzazione, non sanabili, e pertanto da demolire (vedasi paragrafo n. 6), costituiti da camera e bagno a nord-ovest, disimpegno collegato con la cucina/pranzo e ripostiglio a ovest, cucina e ripostiglio a sud-ovest e due intercapedini accessibili ad ovest.

A sud del fabbricato, al piano terra, è stata realizzata una tettoia, anch'essa non autorizzata, non sanabile, e pertanto da demolire (vedasi paragrafo n. 6).

Vista le numerose opere realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino, e la necessità di opere di demolizione e ripristino della situazione "autorizzata" (vedasi paragrafo n. 6), **ai fini della stima verranno utilizzate solo le seguenti superfici lorde**, comprensive dei tavolati interni e dei muri perimetrali, **relative al fabbricato autorizzato dal Comune di Cosio Valtellino:**

Foglio 54 mappale 215

- | | |
|--|--------------------|
| - Abitazione al piano terra (compresa scala) | = mq. 28,13 |
| - Legnaia e cantina al piano terra/seminterrato | = mq. 12,88 |
| - Abitazione al piano primo – altezze autorizzate (esclusa scala) | = mq. 23,70 |
| - Balcone "est" al piano primo | = mq. 3,44 |

L'**area scoperta di pertinenza** del mappale 215 di Foglio 54 è pari a



L'edificio è privo di qualsiasi impianto e di finiture.

Il **subalterno 1 (B.C.N.C.)** è composto da area scoperta al piano primo della superficie di circa **mq. 65,00**.

L'**unità immobiliare sub. 2** è così composta:

- autorimessa al piano terra (piano strada), costituita da un unico locale (h = mt. 3,50), con accesso diretto dalla strada pubblica.

L'**unità immobiliare sub. 3** è così composta:

- piano primo del corpo principale, costituito da un ripostiglio (h = mt. 3,00) e da una legnaia (h = mt. 3,45) con piccoli ripostigli, entrambi accessibili direttamente dall'area scoperta (sub. 1);
- piano secondo del corpo principale, costituito da un ripostiglio (h = mt. 3,50/4,80) e da una legnaia (h = mt. 3,45), entrambi accessibili dall'area scoperta (sub. 1) tramite scala esterna e ballatoio;
- corpo accessorio al piano primo, costituito da un unico piano seminterrato, costituito da cantina (h = mt. 2,60/2,05) e ripostiglio (h = mt. 1,95) entrambi accessibili direttamente dall'area scoperta (sub. 1).

Le **superfici lorde delle unità immobiliari oggetto di stima**, comprensive dei tavolati interni e dei muri perimetrali, sono le seguenti:

Foglio 56 mappale 338 sub. 2

- **Autorimessa al piano terra (h = mt. 3,50) = mq. 25,00**



Foglio 56 mappale 338 sub. 3

- Ripostiglio al piano primo (h = mt. 3,00)	= mq.	33,00
- Legnaia al piano primo (h = mt. 3,45)	= mq.	22,50
- Ripostiglio al piano secondo (h = mt. 3,50/4,80)	= mq.	33,00
- Legnaia al piano secondo (h = mt. 2,75)	= mq.	31,00
- Cantina e ripostiglio in corpo accessorio	= mq.	22,50

I terreni distinti catastalmente con il Foglio 56 mappali 305 e 306, confinanti e formanti un corpo unico, sono coltivati a "prato" e hanno una superficie riportata nella visura catastale, e non rilevata dal sottoscritto perito, pari a complessivi mq. 350 (mq. 220 relativi al mappale 305 e mq. 130 relativi al mappale 306).

La destinazione urbanistica dei terreni è la seguente:

- mapp. 305: "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 98,94% della superficie totale e "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 1,06% della superficie totale;
- mapp. 306: "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 92,08% della superficie totale e "Area stradale", per il 7,92% della superficie totale.

LOTTO N. 4

Trattasi di fabbricato "rustico" da cielo a terra sito in Comune di Cosio Valtellino, Frazione Mellarolo, Località Albi, Via Ronchi, e distinto al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 473, oltre a terreno circostante e altro terreno a quest'ultimo confinante, distinti catastalmente rispettivamente con il Foglio 56 mappale 472 e con il



Foglio 55 mappale 261.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

L'edificio è privo di qualsiasi impianto e di finiture.

Il **fabbricato mappale 473 di Foglio 56** è così composto:

- piano terra, costituito da un deposito attrezzi (h = mt. 2,40) e da un ripostiglio (h = mt. 2,40);
- piano secondo, costituito da fienile (h = mt. 3,30/4,20), da un ripostiglio (h = mt. 2,40/2,80/3,25), oltre a piccolo balcone.

Le **superfici lorde del fabbricato oggetto di stima**, comprensive dei tavolati interni e dei muri perimetrali, sono le seguenti:

Foglio 56 mappale 473

- Deposito attrezzi al piano terra (h = mt. 2,40)	= mq.	44,00
- Ripostiglio al piano terra (h = mt. 2,40)	= mq.	8,50
- Fienile al piano primo (h = mt. 3,30/4,20)	= mq.	52,00
- Ripostiglio al piano primo (h = mt. 2,40/2,80/3,25)	= mq.	16,50

Il **piccolo balcone** ha una superficie di **mq. 2,50**.

I terreni distinti catastalmente con il Foglio 56 mappale 472 e con il Foglio 55 mappale 261, confinanti e formanti un corpo unico, sono coltivati rispettivamente a "castagneto da frutto" e a "bosco" (ex prato) ed hanno una superficie riportata nella visura catastale, e non rilevata dal sottoscritto perito, pari a complessivi mq. 4.374 (mq. 2.274 relativi al mappale 472 di Foglio 56 e mq. 2.100 relativi al mappale 472 di Foglio 55).



La destinazione urbanistica dei terreni è la seguente:

- mapp. 472 di Foglio 56: "R3 – Tessuto residenziale a bassa densità" per il 7,36% della superficie totale e "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 92,64% della superficie totale;
- mapp. 261 di Foglio 55: "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale.

LOTTO N. 5

Trattasi di terreni coltivati a "prato" siti in Comune di Cosio Valtellino (SO), nelle vicinanze della Frazione Mellarolo, denominati terreni alla "Sponda" e distinti catastalmente al Foglio 55 mappali 61 e 62.

Tali terreni, confinanti e formanti un corpo unico, hanno una superficie riportata nella visura catastale, e non rilevata dal sottoscritto perito, pari a complessivi mq. 940 (mq. 120 relativi al mappale 61 e mq. 820 relativi al mappale 62).

La destinazione urbanistica dei terreni è la seguente:

- mapp. 61: "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale;
- mapp. 62: "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 67,22% della superficie totale e "Str – Aree ed attrezzature per la mobilità – Strade in previsione", per il 32,78% della superficie totale.

LOTTO N. 6

Trattasi di terreni coltivati a "bosco ceduo" e "castagneto da frutto" siti in Comune di Cosio Valtellino (SO), nelle vicinanze della Frazione



Mellarolo, denominati terreni al "Doss della Posa" e distinti catastalmente al Foglio 55 mappali 140 e 181.

Tali terreni, confinanti e formanti un corpo unico, hanno una superficie riportata nella visura catastale, e non rilevata dal sottoscritto perito, pari a complessivi mq. 1.810 (mq. 1.120 relativi al mappale 140 e mq. 690 relativi al mappale 181).

La destinazione urbanistica dei terreni è la seguente:

- mapp. 140: "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale;
- mapp. 181: "AGV - Ambiti agricoli di versante", per il 100% della superficie totale.

8 – SERVITU'

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COSIO VALTELLINO

LOTTO N. 1

SERVITU' PASSIVA DI PASSO

L'area scoperta, parte ovest del mappale 123 di Foglio 56 del Comune di Cosio Valtellino, è gravata da servitù di passo con qualsiasi mezzo dalla Strada Provinciale della Valgerola fino al capannone identificato catastalmente con il mappale 272 di Foglio 56 posto a sud; tale servitù è menzionata nell'atto di compravendita in data 30.06.1983 n. 80391/25832 di rep. in autentica Dott. Adolfo



Greco, Notaio in Morbegno, ivi registrato il 19.07.1983 al n. 1610 Vol. 15 mod. I, trascritto a Sondrio il 27.07.1983 ai nn. 5709/6658 di formalità, atto con il quale il Sig. [REDACTED] (padre e dante causa di [REDACTED] [REDACTED] ha venduto alla società '[REDACTED] [REDACTED]' le porzioni immobiliari in Comune di Cosio Valtellino, distinte al catasto fabbricati con il Foglio 56 mappale 123 subalterni 6 e 7.

LOTTO N. 2

SERVITU' ATTIVE DI DISTANZA

Nell'atto di compravendite del 24.04.2004 n. 68171 di rep. in autentica Dott. Claudio Barlascini, Notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio in data 14.05.2004 ai nn. 5444/6769, 5445/6770 e 5446/6771 di formalità, sono state costituite le seguenti servitù (vedasi nota di trascrizione nn. 5446/6771 del 14.05.2004 relativa alla costituzione delle servitù - Allegato n. 9):

- servitù ai fini delle distanze a carico del mappale n. 260 (ex 82/a), di proprietà del Sig. [REDACTED] e a favore dei mappali nn. 261 (ex 82/b) e 215 entrambi di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- servitù ai fini delle distanze a carico del mappale n. 262 (ex 215/b) acquistato dalla Sig. [REDACTED] e a favore dei mappali nn. 261 (ex 82/b) e 215 entrambi di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

SERVITU' PASSIVE E ATTIVE DI PASSO

Nell'atto di compravendita e divisione del 30.12.2006 n. 51887/10712



di rep. in autentica Dott. Giulio Vitali, Notaio in Morbegno, registrato a Morbegno il 11.01.2007 al n. 104/1T, trascritto a Sondrio in data 12.01.2007 ai nn. 564/660 di formalità (compravendita) e ai nn. 565/661 di formalità (divisione), i signori [REDACTED] [REDACTED] assegnatari rispettivamente ai Lotti F e G dei mappali 290 e 289 di Foglio 54, si sono dati atto (vedasi quadro "D" della nota di trascrizione "divisione" ai nn. 565/661 - Allegato n. 10):

- che il mappale 290 di Foglio 54 è assegnato con servitù passiva di passo pedonale e carraio da esercitarsi lungo fascia della larghezza di metri 3 (tre) in fregio al confine nord per l'accesso al mappale 289 di Foglio 54;
- che entrambi i mappali 290 e 289 di Foglio 54 rimangono gravati da servitù di passo pedonale e carraio su striscia della stessa larghezza di metri 3 (tre), in fregio al lato nord del mappale 290 e con percorso a minor danno sul mappale 289, per l'accesso alle restanti loro proprietà a ovest (mappali 80 e 81 di proprietà del signor [REDACTED] e mappali 215 e 261 di proprietà del signor [REDACTED] tutti del Foglio 54).

LOTTO N. 3

SERVITU' PASSIVE DI PASSO

Dalla visione dei luoghi effettuata dal sottoscritto perito, una piccola porzione del mappale 338 di Foglio 56 (porzione sud-ovest) risulterebbe gravata da servitù di passo pedonale a favore dei mappali 472 e 473 di Foglio 56 (immobili di cui al Lotto n. 4 della presente perizia) e del mappale 334 di Foglio 56, per permettere



l'accesso a questi ultimi dalla strada pubblica; tali servitù non risultano altresì riportate negli atti di provenienza visionati dal sottoscritto perito.

LOTTO N. 4

SERVITU' PASSIVE ED ATTIVE DI PASSO

Dalla visione dei luoghi effettuata dal sottoscritto perito, una piccola porzione del mappale 472 di Foglio 56 (porzione nord-est) risulterebbe gravata da servitù di passo pedonale a favore del mappale 334 di Foglio 56, per permettere l'accesso a quest'ultimo dalla strada pubblica; tale servitù non risulta altresì riportata negli atti di provenienza visionati dal sottoscritto perito.

Inoltre, sempre dalla visione dei luoghi effettuata dal sottoscritto perito, l'accesso pedonale dalla strada pubblica ai mappale 472 di Foglio 56, avviene tramite l'attraversamento di piccola porzione del mappale 338 di Foglio 56 (immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia); tale servitù non risulta altresì riportata negli atti di provenienza visionati dal sottoscritto perito.

9 - STATO DI POSSESSO

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COSIO VALTELLINO

LOTTI NN. 1-2-3-4-5-6

Tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di



Cosio Valtellino (Lotti nn. 1-2-3-4-5-6), **risultano essere attualmente liberi e nel pieno possesso della procedura fallimentare**, come confermato dal Curatore del Fallimento.

Si precisa altresì che **i beni mobili contenuti nelle unità immobiliari di cui al Lotto n. 1** (Foglio 56 mappale 123 subalterni 3 e 5), **nel fabbricato di cui al Lotto n. 2** (Foglio 54 mappale 215), **nel fabbricato di cui al Lotto n. 3** (Foglio 56 mappale 338 subb. 1, 2 e 3), **e nel fabbricato di cui al Lotto n. 4** (Foglio 56 mappale 473), **non sono di proprietà del Fallimento di Zugnoni Candido**, come confermato dal Curatore del Fallimento.

Nell'allegato n. 14 della presente perizia è riportata la seguente documentazione:

- Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 31.03.2021 n. 11517 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 08.03.2021; con tale comunicazione era stata segnalata la presenza di contratti registrati che però sono relativi a beni immobili non oggetto della presente perizia.

10 - ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI COSIO VALTELLINO



Alla data del 15.01.2024 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito in data 16.01.2024 con aggiornamento archivi al 15.01.2024), presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio, a carico dei beni immobili oggetto della presente perizia siti in Comune di Cosio Valtellino, sono presenti n. 3 iscrizioni ipotecarie e n. 2 trascrizioni pregiudizievoli, come di seguito elencate:

- **Nota di Iscrizione del 05.10.2009 n. 1639 Reg. Part. e n. 11240 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 11) contro '██████████' nato a Cosio Valtellino (SO) il 07.01.1952 e a favore di "BANCA DI VALLE CAMONICA S.P.A." con sede in Breno (BS), relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un importo totale di € 800.000,00 (capitale € 400.000,00 - spese € 400.000,00), **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6), ad esclusione del terreno sito in Comune di Cosio Valtellino, distinto al catasto terreni con il Foglio 54 mappale 290, di cui al Lotto n. 2.**
- **Nota di Iscrizione del 14.12.2012 n. 1459 Reg. Part. e n. 13329 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 11) contro '██████████' nato a Cosio Valtellino (SO) il 07.01.1952 e a favore di "UBI LEASING S.P.A." con sede in Brescia (BS), relativa a ipoteca giudiziale



derivante da decreto ingiuntivo, per un importo totale di € 140.000,00 (capitale € 71.999,63 – interessi € 137,70 – spese € 67.862,67), **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).**

- **Nota di Iscrizione del 18.09.2020 n. 955 Reg. Part. e n. 8723 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 11) contro '██████████' nato a Cosio Valtellino (SO) il 07.01.1952 e a favore di "CREDITO VALTELLINESE S.P.A." con sede in Sondrio (SO), relativa a ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per un importo totale di € 200.000,00, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).**

- **Nota di Trascrizione del 28.09.2020 n. 7130 Reg. Part. e n. 8987 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 12) contro '██████████' nato a Cosio Valtellino (SO) il 07.01.1952 e a favore di "MAIOR SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), relativa a verbale di pignoramento immobili per la somma di € 118.393,57, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6), ad esclusione del terreno sito in Comune di Cosio Valtellino, distinto al catasto terreni con il Foglio 54 mappale 290, di cui al Lotto n. 2; si precisa che gli identificativi catastali dei terreni mappali 305 e 306 (Lotto n. 3) e mappale 472 (Lotto n. 4), sono stati indicati erroneamente**



nel quadro "B" della la Nota di Trascrizione sopra richiamata (è stato indicato erroneamente il Foglio 55 al posto del corretto Foglio 56).

- **Nota di Trascrizione del 17.05.2021 n. 5229 Reg. Part. e n. 6397 Reg. Gen.** (vedasi allegato n. 12) contro '██████████' nato a Cosio Valtellino (SO) il 07.01.1952 e a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA IMPRESA INDIVIDUALE ██████████ ██████████ CON SEDE IN MORBEGNO", relativa a Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Sondrio in data 02.02.2021 n. 1/2021, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6).**

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 che moltiplicati per le relative unità di misura hanno dato le risultanze di cui alla stima sotto riportata.



Il sottoscritto perito **consiglia la vendita dei beni immobili oggetto della presente perizia in sei lotti (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)**, come di seguito riportato.

LOTTO n. 1

**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO),
FRAZIONE MELLAROLO, LOCALITA' DOSSO, STRADA PROVINCIALE
N. 7 DELLA VAL GEROLA**

Foglio 56 mappale 123 sub. 3 – catasto dei fabbricati

Appartamento - piano secondo

mq. 121,00 x €/mq. 400,00 = € 48.400,00

Terrazzo "nord" - piano secondo

mq. 11,00 x €/mq. 120,00 = € 1.320,00

Balconi "est" e "sud" - piano secondo

mq. 6,00 x €/mq. 120,00 = € 720,00

Lavanderia – piano ammezzato (tra p.1 e p.2)

mq. 9,00 x €/mq. 200,00 = € 1.800,00

Foglio 56 mappale 123 sub. 5 – catasto dei fabbricati

Ripostiglio - piano terzo/sottotetto

mq. 41,00 x €/mq. 200,00 = € 8.200,00

Sommano € 60.440,00

**Costi presunti da portare in deduzione,
per totali € 7.000,00:**

A dedurre - costi presunti per presentazione
"S.C.I.A. in sanatoria" (previa richiesta e rilascio



di Autorizzazione Ambientale), per opere
realizzate in difformità al titolo autorizzativo
(vedasi paragrafo 6)

A corpo = - € 7.000,00

Somma € 53.440,00

**Valore complessivo dei beni immobili
componenti il Lotto n. 1 (arrotondato) = € 53.400,00**

LOTTO n. 2

**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO),
LOCALITA' RONCHI DI SOPRA**

**Foglio 54 mappale 215 – catasto dei fabbricati (per la stima sono
state considerate le consistenze del fabbricato autorizzate dal
Comune di Cosio Valtellino)**

Abitazione - piano terra

mq. 28,13 x €/mq. 1.500,00 = € 42.195,00

Leganaia e cantina – piano terra

mq. 12,88 x €/mq. 750,00 = € 9.660,00

Abitazione – piano primo (altezze autorizzate)

mq. 23,70 x €/mq. 1.500,00 = € 35.550,00

Balcone "est" – piano primo

mq. 3,44 x €/mq. 500,00 = € 1.720,00

Area di pertinenza (fino a SLP complessiva)

mq. 51,83 x €/mq. 150,00 = € 7.774,50

Area di pertinenza (oltre la SLP complessiva)

mq. 418,17 x €/mq. 35,00 = € 14.635,95



Foglio 54 mappale 290 – catasto dei terreniTerreno (posti auto)

mq. 65,00 x €/mq. 250,00 = € 16.250,00

Sommano € 127.785,45**Costi presunti da portare in deduzione,
per totali € 62.000,00 così suddivisi:**A dedurre - costi presunti per presentazione
"S.C.I.A. in sanatoria" (previa richiesta e rilascio
di Autorizzazione Ambientale), per opere
realizzate in difformità al titolo autorizzativo
(vedasi paragrafo 6)

A corpo = - € 10.000,00

A dedurre - costi presunti per demolizione
delle opere non autorizzate e non sanabili,
trasporto in discarica del materiale, e
realizzazione delle opere per ripristino della
situazione autorizzata (vedasi paragrafo 6)

A corpo = - € 50.000,00

A dedurre - costi presunti per presentazione
di documenti catastali, successivamente al
ripristino della situazione autorizzata
(vedasi paragrafo 6)

A corpo = - € 2.000,00

Sommano € 65.785,45**Valore complessivo dei beni immobili
componenti il Lotto n. 2 (arrotondato) = € 65.800,00**



LOTTO n. 3

**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO),
FRAZIONE MELLAROLO, LOCALITA' ALBI, VIA RONCHI**

Foglio 56 mappale 338 sub. 1

Area scoperta

mq. 65,00 x €/mq. 30,00 = € 1.950,00

Foglio 56 mappale 338 sub. 2

Autorimessa – piano terra

mq. 25,00 x €/mq. 200,00 = € 5.000,00

Foglio 56 mappale 338 sub. 3

Ripostiglio – piano primo (h=m. 3,00)

mq. 33,00 x €/mq. 200,00 = € 6.600,00

Legnaia – piano primo (h=m. 3,45)

mq. 22,50 x €/mq. 200,00 = € 4.500,00

Ripostiglio – piano secondo (h=m. 3,50/4,80)

mq. 33,00 x €/mq. 250,00 = € 8.250,00

Legnaia – piano secondo (h=m. 2,75)

mq. 31,00 x €/mq. 200,00 = € 6.200,00

Cantina/ripostiglio piano 1° (h = m. 2,60/2,05/1,95)

mq. 22,50 x €/mq. 150,00 = € 3.375,00

Terreno in località "Albi" - Foglio 56 mappali 305 e 306

Prato – Foglio 56 mappale 305

mq. 220,00 x €/mq. 30,00 = € 6.600,00



pag.74

Prato – Foglio 56 mappale 306

mq. 130,00 x €/mq. 30,00 = € 3.900,00

Sommano € 46.375,00**Costi presunti da portare in deduzione,
per totali € 3.000,00:**A dedurre - costi presunti per demolizione
delle opere non autorizzate e trasporto in
discarica del materiale, oltre a costi per
relative pratiche amministrative
(vedasi paragrafo 6)

A corpo = - € 3.000,00

Sommano € 43.375,00**Valore complessivo dei beni immobili
componenti il Lotto n. 3 (arrotondato) = € 43.400,00**

LOTTO n. 4**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO),
FRAZIONE MELLAROLO, LOCALITA' ALBI, VIA RONCHI****Fabbricato - Foglio 56 mappale 473**Deposito attrezzi – piano terra (h = m. 2,40)

mq. 44,00 x €/mq. 200,00 = € 8.800,00

Ripostiglio – piano terra (h=m. 2,40)

mq. 8,50 x €/mq. 200,00 = € 1.700,00



Fienile – piano primo (h=m. 3,30/4,20)

mq. 52,00 x €/mq. 250,00 = € 13.000,00

Ripostiglio – piano primo (h=m. 2,40/2,80/3,25)

mq. 16,50 x €/mq. 200,00 = € 3.300,00

Balcone – piano primo

mq. 2,50 x €/mq. 80,00 = € 200,00

Terreno - Foglio 56 mappale 472Castagneto da frutto – Foglio 56 mappale 472

mq. 2.274,00 x €/mq. 1,50 = € 3.411,00

Terreno alla "Lavina" - Foglio 55 mappale 261Bosco (ex Prato) – Foglio 55 mappale 261

mq. 2.100,00 x €/mq. 1,50 = € 3.150,00

Sommano € 33.561,00**Costi presunti da portare in deduzione,
per totali € 3.000,00:**A dedurre - costi presunti per demolizione
delle opere non autorizzate e trasporto in
discarica del materiale, oltre a costi per
relative pratiche amministrative
(vedasi paragrafo 6)

A corpo = - € 3.000,00

Sommano € 30.561,00**Valore complessivo dei beni immobili
componenti il Lotto n. 4 (arrotondato) = € 30.600,00**



LOTTO n. 5**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO),
FRAZIONE MELLAROLO****Terreni alla "Sponda" - Foglio 55 mappali 61 e 62**Prato – Foglio 55 mappale 61

mq. 120,00 x €/mq. 5,50 = € 660,00

Prato – Foglio 55 mappale 62

mq. 820,00 x €/mq. 5,50 = € 4.510,00

Sommano € 5.170,00
-----**Valore complessivo dei beni immobili
componenti il Lotto n. 5 (arrotondato) = € 5.200,00**

LOTTO n. 6**BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COSIO VALTELLINO (SO),
FRAZIONE MELLAROLO****Terreni al "Dos della Posa" - Foglio 55 mappali 140 e 181**Bosco ceduo – Foglio 55 mappale 140

mq. 1.120,00 x €/mq. 2,00 = € 2.240,00

Castagneto da frutto – Foglio 55 mappale 181

mq. 690,00 x €/mq. 2,00 = € 1.380,00

Sommano € 3.620,00
-----**Valore complessivo dei beni immobili
componenti il Lotto n. 6 (arrotondato) = € 3.600,00**

Il **valore complessivo dei beni immobili all'attivo del Fallimento** '██████████', **siti in Comune di Cosio Valtellino (SO) ed oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6)**, è stato stimato in **€ 202.000,00** (diconsi euro duecentoduemila/00).

12 - CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che è composto da n. 79 pagine e n. 30 allegati.

Sondrio, lì 17.01.2024

Il Perito stimatore
Geom. Alessandro Negri

Allegati:

- 1) Geoportale Regione Lombardia – Ortofoto ;
- 2) Estratti di mappa del catasto terreni;
- 3) Visura catastale per soggetto '██████████';
- 4) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati;
- 5) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 6) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 7) Visure storiche per immobili del catasto terreni;



- 8) P.G.T. vigente del Comune di Cosio Valtellino;
- 9) Note di trascrizione a favore di "[REDACTED]";
- 10) Note di trascrizione a favore e contro "[REDACTED]";
- 11) Note di iscrizione contro "[REDACTED]";
- 12) Note di trascrizione contro "[REDACTED]";
- 13) Nota di trascrizione contro "[REDACTED]" (dante causa di [REDACTED]);
- 14) Comunicazione dell' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 31.03.2021 n. 11517 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 08.03.2021 (protocollo n. 8753/R.U. del 09.03.2021);
- 15) Pratica Agibilità n. 47/1960 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 1);
- 16) Pratica Edilizia n. 850/1970 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 1);
- 17) Pratica Edilizia n. 1872/1975 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 1);
- 18) Pratica Agibilità n. 418/1982 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 1);
- 19) Pratica Edilizia n. 8615/2004 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 2);
- 20) Pratica Edilizia n. 4963/1989 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 3);
- 21) Pratica Edilizia n. 1199/1972 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 4);
- 22) Pratica Edilizia n. 152c/1985 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 4);
- 23) Pratica Edilizia n. 2440/1977 del Comune di Cosio V. (Lotto n. 4);
- 24) Documentazione fotografica – Lotto n. 1;
- 25) Documentazione fotografica – Lotto n. 2;
- 26) Documentazione fotografica – Lotto n. 3;
- 27) Documentazione fotografica – Lotto n. 4;
- 28) Documentazione fotografica – Lotto n. 5;



- 29) Documentazione fotografica – Lotto n. 6;
- 30) Planimetrie dell'attuale stato di fatto del fabbricato in Comune di Cosio Valtellino, Foglio 54 mappale 215 (Lotto n. 2).



