



**Geom. Luca Mutti**  
**Milano Via Carlo De Angeli, n.3**  
[lmitti@studiomutti.com](mailto:lmitti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geoppec.it](mailto:Luca.mutti@geoppec.it)



## **Tribunale Ordinario - Milano**

### **NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**R.G. N. 322/2025**

**Liquidazione Giudiziale: Valtellina srl**

**Giudice Delegato Dott. Luca Giani**

**Liquidatore Giudiziale: Dr.sa Paola Maria Grossini**

### **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Terreni nel Comune di Teglio (SO)**

Tecnico incaricato:

**GEOM. LUCA MUTTI**

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: [lmitti@studiomutti.com](mailto:lmitti@studiomutti.com) - PEC: luca.mutti@geoppec.it



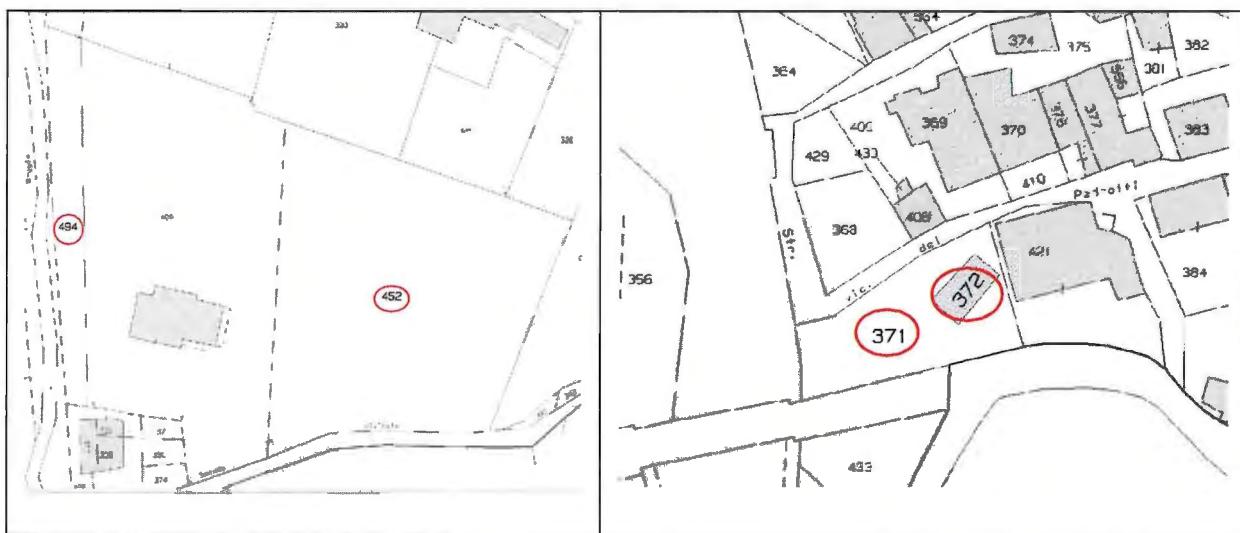


**Geom. Luca Mutti**  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geoppec.it](mailto:Luca.mutti@geoppec.it)

## Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott. Luca Giani su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr.ssa Paola Maria Grossini, di procedere alla valutazione di alcuni terreni che risultano in parte di proprietà esclusiva ubicati nel Comune di **Teglio (SO)** in parte interessati da un intervento di edificazione oggi solo in parte realizzato con provvedimenti autorizzativi scaduti da anni, di proprietà della Società Valtellina S.r.l.

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.



## **Situazione catastale**

### **Terreni in proprietà per il 100%**

- Foglio 109, mapp. 494, bosco ceduo, cl. 4, superficie mq 540, R.D.€ 0,50, R.A. € 0,03;  
Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 493, 409, 373, 491 ed ancora ragione al mapp. 493.
  - Foglio 109, mapp. 452, prato irriguo, cl. 2, superficie mq 3.480, R.D.€ 17,97, R.A. € 13,48;  
Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 390, 325, 326, 453, Strada Vicinale, ragione al mapp. 409 ed ancora ragione al mapp. 390.

Terreno di proprietà della Società Valtellina s.r.l., per la quota di 1/2

- Foglio 111, mapp. 371, cast frutto, cl. 2, superficie mq 240, R.D.€ 0,25, R.A. € 0,11





**Geom. Luca Mutti**  
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

Coerenze in corpo ed in contorno: strada Vicinale del Pedrotti, ragione al mapp. 421, torrente Margatta ed ancora Strada Vicinale.

- Foglio 111, mapp. 372, fabbricato rurale, superficie mq 32

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mappale 371 su quattro lati.

### **Provenienza**

---

Con atto rep. 87968-87979-88011, innanzi al notaio Franco Cederna in Teglio (SO), in data 10/03/2003, la Società Valtellina s.r.l. ha acquistato i terreni identificati al fg. 109, mappali 493 e 494.

Con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Sondrio rep. 182/A, del 31/03/2003, la Società Valtellina srl, ha acquistato i seguenti immobili:

- terreni: fg. 112, mappali 282, 305, 319;
- terreni: fg. 113, mappali 18, 70;
- terreni: fg. 109, mapp. 324;
- terreni: fg 116, mappali 186 e 187;
- porzione di terreno con sovrastante porzione di fabbricato al rustico in fase di costruzione distinto al Catasto terreni al fg. 109, mapp. 452.

### **Situazione comunale**

---

La parte realizzata del fabbricato al rustico identificato al fg. 109, mapp. 452, non corrisponde a quanto autorizzato con la concessione edilizia.

A seguito della richiesta di accesso atti presentata al Comune di Teglio in data 23/09/25 l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha rilasciato il seguente documento:

- Concessione del 26/06/1988 prot. 4984 pratica 186 presentata da Marchetti Umberto Liberato per fabbricato rurale uso ricovero mezzi agricoli, stalla e fienile
- Concessione del 15/11/1993 prot. 10058 pratica 380 presentata da Marchetti Umberto Liberato per progetto di variante alla C.E. n. 186/1988 per la costruzione di fabbricato agricolo
- Dia del 12/12/2000 prot. 14410 pratica 388 presentata da Marchetti Umberto Liberato per opere di recinzione

Come si può riscontrare dalle fotografie, risulta in essere un edificio al rustico totalmente abbandonato insistente al mappale 452.

Essendo i provvedimenti edilizi scaduti, quanto ad oggi risulta integralmente difforme, perché privo dei



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

provvedimenti autorizzativi aggiornati.

In tal senso non è possibile dichiarare la conformità edilizia



LM

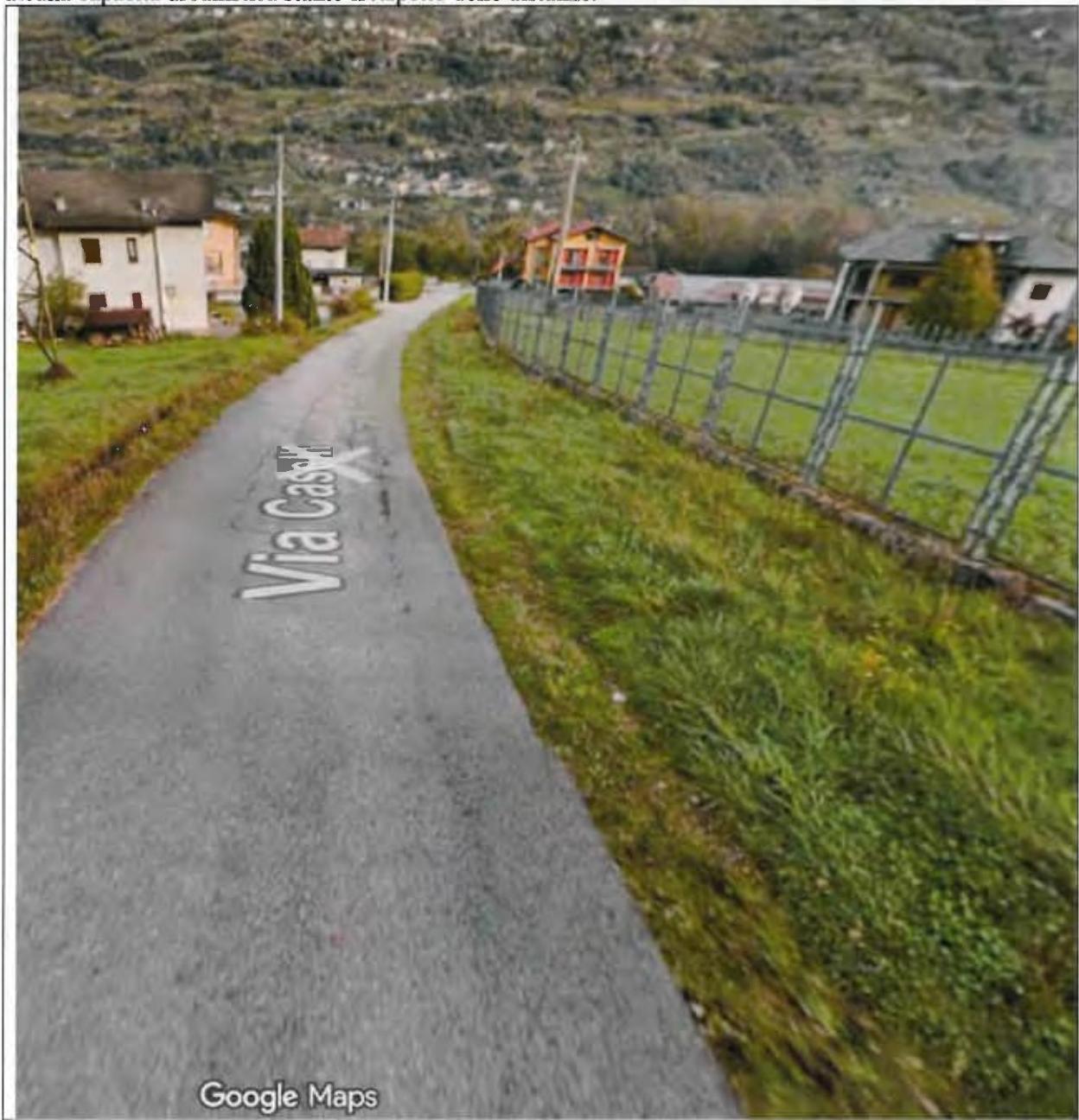




Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmulti@studiomutti.com](mailto:lmulti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)



Il terreno alla particella 494 risulta essere una striscia di terreno tra una proprietà di terzi e la via Caselli come da foto sotto riprodotta, dal punto di vista urbanistico e di utilizzo, si tratta di un reliquo che non ha alcuna capacità urbanistica stante il rispetto delle distanze.





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmitti@studiomutti.com](mailto:lmitti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

Le porzioni immobiliari identificate presso la Via da Vai alle particelle 371 e 372 la cui proprietà è pari a 1/2 sono soggette a vincolo idrogeologico essendo a ridosso di un torrente Margatta e della Via da Vai.



### Situazione urbanistica

Di seguito si riportano le risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 9746 del 16/07/2025:

<b>Sezione:</b> Foglio: 109 Mappale: 452 Superficie totale catastale: 3480 m <sup>2</sup> <b>Tipo:</b> Particella	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tuc-Ambiti di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante</b> 100.00% della sup.totale</li> <li><b>Perimetro centro abitato aggiornato codice della strada</b> 4.05% della sup.totale</li> <li><b>Classe di fattibilità geologica 3e</b> 100.00% della sup.totale</li> </ul>
<b>Sezione:</b> Foglio: 109 Mappale: 494 Superficie totale catastale: 540 m <sup>2</sup> <b>Tipo:</b> Particella	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tuc-Ambiti di completamento e sviluppo residenziale di fondovalle e di versante</b> 100.00% della sup.totale</li> <li><b>Classe di fattibilità geologica 3e</b> 100.00% della sup.totale</li> </ul>
<b>Sezione:</b> Foglio: 111 Mappale: 371 Superficie totale catastale: 240	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità</b> 62.73% della sup.totale</li> <li><b>Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici</b></li> </ul>





**Geom. Luca Mutti**

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

m2 <b>Tipo: Particella</b>	37.27% della sup.totale <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica vincoli geologici 37.27% della sup.totale</li> <li>• Perimetro centro abitato aggiornato codice della strada 26.10% della sup.totale</li> <li>• Classe di fattibilità geologica 3a 13.15% della sup.totale</li> <li>• Classe di fattibilità geologica 3g 49.79% della sup.totale</li> <li>• Classe di fattibilità geologica 4 37.06% della sup.totale</li> </ul>
<b>Sezione:</b> <b>Foglio: 111 Mappale: 372</b> <b>Superficie totale catastale: 32 m2</b> <b>Tipo: Particella</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuclei storici di valore ambientale - Luoghi dell'identità 100.00% della sup.totale</li> <li>• Perimetro centro abitato aggiornato codice della strada 83.58% della sup.totale</li> <li>• Classe di fattibilità geologica 3a 13.23% della sup.totale</li> <li>• Classe di fattibilità geologica 3g 86.77% della sup.totale</li> </ul>

### **AMBITO T.a.f.: Tessuti di antica formazione**

I tessuti di antica formazione sono costituiti da parti di territorio per i quali le disposizioni del Piano delle Regole hanno l'obiettivo di preservarne il valore storico-monumentale o identitario.

Essi sono costituiti da:

- Teglio capoluogo
- Teglio Frazioni
- Tresenda
- San Giacomo
- Carona

Così come individuato nelle tavole specifiche “Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione-nuclei storici valutazioni progettuali” (scala 1:500).

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e in riferimento all'articolazione dei paesaggi del territorio di Teglio i tessuti di antica formazione sono articolati in:

- nuclei storici di valore ambientale-luoghi dell'identità-strutture insediative del capoluogo e delle frazioni limitrofe.
- nuclei storici di valore ambientale-luoghi dell'identità-strutture di media quota e di fondovalle delle frazioni.
- nuclei rurali ed edifici sparsi di valore storico-ambientale.





**Geom. Luca Mutti**

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

Gli interventi riguardanti i tessuti di antica formazione promuovono la tutela, conservazione, fruizione e valorizzazione del patrimonio storicoculturale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle indicazioni contenute nello studio specifico relativo al rischio archeologico. Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di edifici:

A0: Conservazione con cambio di destinazione d'uso senza aumento volumetrico.

A1: Conservazione con cambio di destinazione d'uso ed aumento volumetrico.

A2: Conservazione sottoposta a piano di recupero.

A3: Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

A4: Ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume.

A5: Ricostruzione su sedime esistente.

### **CLASSE 3 (FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI)**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. In base alle problematiche geologiche esistenti, sono state distinte 7 sottoclassi denominate 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f e 3g che prevedono particolari limitazioni all'edificazione e supplementi di indagine.

#### Sottoclasse 3A

Si tratta generalmente delle aree di versante che possiedono una pendenza media generalmente superiore al 50% ( $\approx 26,6^\circ$ ), impostate su materiali sciolti o su rocce molto fratturate in superficie, che potenzialmente possono essere interessate dai seguenti dissesti:

- a) colate in detrito e terreno di piccola volumetria;
- b) crollo di muri di sostegno di terrazzamenti agricoli, talora abbandonati, con possibile formazione successiva di colate di detrito e terreno o caduta per rotolamento di piccoli trovanti;
- c) limitati fenomeni di erosione superficiale, soliflusso o geli flusso, reptazione della regolite e del manto nevoso (nelle aree montane).

Il dimensionamento e la posizione di un edificio in progetto dovranno essere valutati non solo sotto il profilo architettonico e paesaggistico, ma soprattutto in funzione delle problematiche geologiche esistenti, al fine di non compromettere le condizioni di stabilità del pendio.

### **CLASSE 3 (FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI)**





**Geom. Luca Mutti**  
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. In base alle problematiche geologiche esistenti, sono state distinte 7 sottoclassi denominate 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f e 3g che prevedono particolari limitazioni all'edificazione e supplementi di indagine.

#### Sottoclasse 3E

Si tratta delle aree di conoide distanti dall'alveo e potenzialmente esposte a fenomeni d'esondazione di medio-bassa entità in caso di eventi catastrofici. In particolare si possono avere deflussi con altezze idriche e velocità ridotte ( $v \times h < 1,5 \text{ mq./s}$ ) e trasporto prevalente di materiali ghiaioso-sabbiosi. Il grado di pericolosità sopra descritto è condizionato al mantenimento in perfetta efficienza delle opere di difesa idraulica esistenti, alla regolare pulizia degli alvei dalla vegetazione ad alto fusto e al mantenimento delle attuali sezioni di flusso mediante periodiche opere di svaso

#### **CLASSE 3 (FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI)**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. In base alle problematiche geologiche esistenti, sono state distinte 7 sottoclassi denominate 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f e 3g che prevedono particolari limitazioni all'edificazione e supplementi di indagine.

#### Sottoclasse 3g – Zona 2 del PAI

Si tratta delle aree del conoide di deiezione del Torrente Margatta a rischio idrogeologico molto elevato che sono state perimetrare in adempimento della legge n° 267 del 3 agosto 1998 e classificate in Zona 2 nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico. Queste zone sono soggette alle limitazioni imposte dall'art. 50 delle norme di attuazione del PAI.

#### **CLASSE 4 (Fattibilità con gravi limitazioni)**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o per la modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti





**Geom. Luca Mutti**  
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmitti@studiomutti.com](mailto:lmitti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

dall'art. 27 comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismistica.

Nelle aree che nella carta del dissesto ricadono in ambito di frana attiva (Fa), ai sensi delle n.t.a. del PAI, sono esclusivamente consentiti gli interventi così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a) della l.r. 12/05.

**T.u.c. : Ambito del tessuto residenziale di sviluppo e completamento di fondovalle e versante**

1 Indice di zona non superiore a 0,30 mq./mq;

2 Altezza massima di ogni edificio: ml. 7,50;

3 Numero dei piani fuori terra: 2 piani;

4 Distanze minime:

a)tra i fabbricati: ml. 10,00;

b)dal ciglio stradale: ml. 5,00 oppure secondo le indicazioni del codice della strada;

c)dai confini di proprietà ml. 0,00 oppure ml. 5,00.

5 Superficie Coperta 30 % sup. lotto;

6 Superficie verde 30% sup. lotto;

7 Prescrizioni di intervento: intervento diretto o piano attuativo pubblico o privato come da L.R. 12/2005, Planivolumetrico Convenzionato;

8 Per gli edifici esistenti sono possibili sono interventi di cui alla lett. A), B) e C) art. 27 della L.R. 12/2005.

---

**Ispezione ipotecaria**

A) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Sondrio, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società:

1. SOCIETA' VALTELLINA S.R.L. - Con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 00739020147

2. SOC. VALTELLINA S.R.L. - Con sede in Sondrio (SO) - Codice fiscale 00739020147

3. SOCIETA' VALTELLINA S.R.L. - Con sede in Sondrio (SO) - Codice fiscale 00739020147

4. VALTELLINA S.R.L. - Con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 00739020147



**Geom. Luca Mutti**  
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

1. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3502 Registro Generale 4328 Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
2. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3503 Registro Generale 4329 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
3. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 4330 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
4. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3505 Registro Generale 4331 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
5. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3506 Registro Generale 4332 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
6. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3507 Registro Generale 4333 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
7. trascrizione a favore del 19/04/1999 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 4334 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 57161 del 24/03/1999 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente
8. trascrizione a favore del 08/03/2000 - Registro Particolare 2047 Registro Generale 2464 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 65669 del 28/02/2000 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Sondrio(SO) - soggetto acquirente
9. trascrizione a favore del 27/06/2000 - Registro Particolare 5899 Registro Generale 7122 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 764/2000 del 26/06/2000 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)





**Geom. Luca Mutti**  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmitti@studiomutti.com](mailto:lmitti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

10. iscrizione contro del 29/12/2000 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 13566 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 73247 del 28/12/2000 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 585 del 29/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/09/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 29/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

11. trascrizione a favore del 12/12/2001 - Registro Particolare 11227 Registro Generale 13843 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1297/2001 del 26/11/2001 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO)

12. trascrizione contro del 23/09/2002 - Registro Particolare 11467 Registro Generale 13680 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 85249 del 10/09/2002 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio - Immobili siti in Teglio(SO)

13. trascrizione a favore del 24/10/2002 - Registro Particolare 12815 Registro Generale 15275 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 1130/2002 del 14/10/2002 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO)

14. trascrizione a favore del 10/03/2003 - Registro Particolare 2655 Registro Generale 3311 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 149 del 24/02/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO)

15. trascrizione a favore del 31/03/2003 - Registro Particolare 3533 Registro Generale 4367 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 88011 del 12/03/2003 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto acquirente

16. trascrizione a favore del 08/04/2003 - Registro Particolare 3878 Registro Generale 4804 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 167/2003 del 10/03/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)

17. trascrizione a favore del 06/05/2003 - Registro Particolare 4914 Registro Generale 6043 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 182/2003 del 31/03/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)





Geom. Luca Mutti

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

18. trascrizione contro del 15/04/2005 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5043 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 98853/15710 del 12/04/2005 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Sondrio(SO) - soggetto venditore

19. iscrizione contro del 21/04/2005 - Registro Particolare 688 Registro Generale 5298 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 98888/15723 del 15/04/2005 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Sondrio(SO) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 262 del 07/03/2007 (restrizione di beni)

2. Comunicazione n. 452 del 30/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993)

20. trascrizione contro del 22/02/2007 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 2548 Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 106815/18697 del 19/02/2007 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Sondrio(SO) - soggetto venditore

21. iscrizione contro del 13/09/2007 - Registro Particolare 1742 Registro Generale 11680 - Pubblico ufficiale MILVIO MARIA BEATRICE Repertorio 14363/4744 del 11/09/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Teglio(SO) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1110 del 12/10/2021 (restrizione di beni)

22. iscrizione contro del 25/02/2008 - Registro Particolare 263 Registro Generale 2144 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 110024/20428 del 20/02/2008 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Sondrio(SO)

soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 644 del 14/07/2010 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 879 del 04/10/2018 (restrizione di beni)

3. Annotazione n. 301 del 16/04/2020 (restrizione di beni)





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

23. trascrizione contro del 14/07/2010 - Registro Particolare 6622 Registro Generale 8534 - Pubblico ufficiale Cederna Franco Repertorio 116820/24042 del 08/07/2010 - atto tra vivi – compravendita Immobili siti in Sondrio(SO) - soggetto venditore

24. trascrizione contro del 09/02/2011 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1420 - Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 48 del 17/01/2011 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO), Teglio(SO)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1140 del 11/12/2017 (restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 880 del 04/10/2018 (restrizione dei beni)
3. Annotazione n. 894 del 08/10/2018 (restrizione dei beni)
4. Annotazione n. 452 del 21/05/2019 (restrizione di beni)
5. Annotazione n. 302 del 16/04/2020 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 1111 del 12/10/2021 (restrizione di beni)
7. Annotazione n. 670 del 13/06/2022 (restrizione di beni)

25. trascrizione contro del 09/01/2013 - Registro Particolare 219 Registro Generale 277 - Pubblico ufficiale giudiziario - Tribunale Repertorio 1109 del 23/10/2012 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1112 del 12/10/2021 (restrizione di beni)
26. trascrizione contro del 31/01/2014 - Registro Particolare 1290 Registro Generale 1471 - Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 1739 del 18/12/2013 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO), Teglio(SO)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 11/12/2017 (restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 881 del 04/10/2018 (restrizione dei beni)
3. Annotazione n. 895 del 08/10/2018 (restrizione dei beni)
4. Annotazione n. 453 del 21/05/2019 (restrizione di beni)
5. Annotazione n. 303 del 16/04/2020 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 1113 del 12/10/2021 (restrizione di beni)





**Geom. Luca Mutti**  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

7. Annotazione n. 671 del 13/06/2022 (restrizione di beni)
27. trascrizione contro del 04/10/2017 - Registro Particolare 8094 Registro Generale 10269 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 162 del 08/09/2017 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)
28. trascrizione contro del 27/07/2018 - Registro Particolare 6610 Registro Generale 8221 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 165 del 29/06/2018 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO)
29. trascrizione contro del 03/08/2018 - Registro Particolare 6849 Registro Generale 8535 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 180 del 19/07/2018 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO)
30. trascrizione contro del 28/02/2019 - Registro Particolare 1879 Registro Generale 2317 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 25 del 01/02/2019 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)
31. trascrizione contro del 31/01/2020 - Registro Particolare 915 Registro Generale 1136 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 7 del 09/01/2020 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Sondrio(SO)
32. trascrizione contro del 18/05/2021 - Registro Particolare 5273 Registro Generale 6456 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 105/2021 del 08/04/2021 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)
33. trascrizione contro del 05/05/2022 - Registro Particolare 4469 Registro Generale 5597 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 125 del 07/04/2022 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili - Immobili siti in Teglio(SO)
34. trascrizione contro del 13/06/2025 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 7469 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 404 del 29/05/2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale - Immobili siti in Teglio(SO)

---

B) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Sondrio, sono emerse le seguenti formalità all'immobile:

Comune di Teglio (SO) Catasto Terreni





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

1. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00452 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. trascrizione del 06/05/2003 - Registro Particolare 4914 Registro Generale 6043 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 182/2003 del 31/03/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

2. trascrizione del 09/02/2011 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1420 - Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 48 del 17/01/2011 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1140 del 11/12/2017 (restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 880 del 04/10/2018 (restrizione dei beni)
3. Annotazione n. 894 del 08/10/2018 (restrizione dei beni)
4. Annotazione n. 452 del 21/05/2019 (restrizione di beni)
5. Annotazione n. 302 del 16/04/2020 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 1111 del 12/10/2021 (restrizione di beni)
7. Annotazione n. 670 del 13/06/2022 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 31/01/2014 - Registro Particolare 1290 Registro Generale 1471 - Pubblico ufficiale giudiziario Repertorio 1739 del 18/12/2013 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 11/12/2017 (restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 881 del 04/10/2018 (restrizione dei beni)
3. Annotazione n. 895 del 08/10/2018 (restrizione dei beni)
4. Annotazione n. 453 del 21/05/2019 (restrizione di beni)
5. Annotazione n. 303 del 16/04/2020 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 1113 del 12/10/2021 (restrizione di beni)
7. Annotazione n. 671 del 13/06/2022 (restrizione di beni)

4. trascrizione del 13/06/2025 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 7469 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 404 del 29/05/2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

C) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Sondrio, sono emerse le seguenti formalità all'immobile:





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

Comune di Teglio (SO) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0111 Particella 00371 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. iscrizione del 13/02/1995 - Registro Particolare 105 Registro Generale 1323 - Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 503 del 23/01/1995 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12 del 10/01/2001 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 304 del 21/03/2003 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 1248 del 24/11/2004 (restrizione di beni)

2. iscrizione del 09/03/1995 - Registro Particolare 188 Registro Generale 2257 - Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 4316 del 08/02/1995 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14 del 10/01/2001 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 306 del 21/03/2003 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 1249 del 24/11/2004 (restrizione di beni)
3. trascrizione del 06/03/1998 - Registro Particolare 2342 Registro Generale 2695 - Pubblico ufficiale giudiziario Tribunale Repertorio 261 del 02/03/1998 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 308 del 21/03/2003 (restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 1243 del 24/11/2004 (restrizione dei beni)
3. Annotazione n. 1139 del 11/12/2017 (restrizione dei beni)
4. trascrizione del 08/04/2003 - Registro Particolare 3878 Registro Generale 4804 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 167/2003 del 10/03/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili
5. trascrizione del 13/06/2025 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 7469 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 404 del 29/05/2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

D) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Sondrio, sono emerse le seguenti formalità all'immobile:

Comune di Teglio (SO) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0111 Particella 00371 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. iscrizione del 13/02/1995 - Registro Particolare 105 Registro Generale 1323 - Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 503 del 23/01/1995 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12 del 10/01/2001 (restruzione di beni)
2. Annotazione n. 304 del 21/03/2003 (restruzione di beni)
3. Annotazione n. 1248 del 24/11/2004 (restruzione di beni)

2. iscrizione del 09/03/1995 - Registro Particolare 188 Registro Generale 2257 - Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 4316 del 08/02/1995 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14 del 10/01/2001 (restruzione di beni)
2. Annotazione n. 306 del 21/03/2003 (restruzione di beni)
3. Annotazione n. 1249 del 24/11/2004 (restruzione di beni)
3. trascrizione del 06/03/1998 - Registro Particolare 2342 Registro Generale 2695 - Pubblico ufficiale giudiziario Tribunale Repertorio 261 del 02/03/1998 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

1. Annotazione n. 308 del 21/03/2003 (restruzione dei beni)
2. Annotazione n. 1243 del 24/11/2004 (restruzione dei beni)
3. Annotazione n. 1139 del 11/12/2017 (restruzione dei beni)
4. trascrizione del 08/04/2003 - Registro Particolare 3878 Registro Generale 4804 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 167/2003 del 10/03/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

5. trascrizione del 13/06/2025 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 7469 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 404 del 29/05/2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale





**Geom. Luca Mutti**

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

E) Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Sondrio, sono emerse le seguenti formalità all'immobile:

Comune di Teglio (SO) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0111 Particella 00372 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. iscrizione del 13/02/1995 - Registro Particolare 105 Registro Generale 1323- Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 503 del 23/01/1995 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 12 del 10/01/2001 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 304 del 21/03/2003 (restrizione di beni)

3. Annotazione n. 1248 del 24/11/2004 (restrizione di beni)

2. iscrizione del 09/03/1995 - Registro Particolare 188 Registro Generale 2257 - Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 4316 del 08/02/1995 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14 del 10/01/2001 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 306 del 21/03/2003 (restrizione di beni)

3. Annotazione n. 1249 del 24/11/2004 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 06/03/1998 - Registro Particolare 2342 Registro Generale 2695 - Pubblico ufficiale giudiziario Tribunale Repertorio 261 del 02/03/1998 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 308 del 21/03/2003 (restrizione dei beni)

2. Annotazione n. 1243 del 24/11/2004 (restrizione dei beni)

3. Annotazione n. 1139 del 11/12/2017 (restrizione dei beni)

4. trascrizione del 08/04/2003 - Registro Particolare 3878 Registro Generale 4804 - Pubblico ufficiale Tribunale di Sondrio Repertorio 167/2003 del 10/03/2003 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

5. trascrizione del 13/06/2025 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 7469 - Pubblico ufficiale  
Tribunale Repertorio 404 del 29/05/2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

#### Descrizione tecnica degli immobili

Consistenza	Terreno – fg. 109, mapp. 494	mq	540
	Fabb. Rurale – fg. 111, mapp. 372	mq	32
	Terreno – fg. 109, mapp. 452	mq	3.480
	Terreno – fg. 111, mapp. 371	mq	240

Gli immobili si trovano in zona periferica a circa 7 km dal centro del paese di Teglio, ove gli insediamenti sono principalmente a carattere residenziale. La viabilità nella zona è scorrevole con poche possibilità di parcheggio.

#### Terreni al foglio 109 mappali 494 e 452



#### Terreno al fg. 111 mapp. 371 e fabbricato rurale al mapp. 372





Geom. Luca Mutti

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)



### Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di tre appezzamenti di terreno ubicati in **Teglio (SO)**. Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “*valore di mercato*”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a





**Geom. Luca Mutti**

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

[lmitti@studiomutti.com](mailto:lmitti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

### **Agenzia delle Entrate – Valori agricoli Medi – Commissione Espropri (ultimo dato disponibile 2022)**



Ufficio provinciale di SONDRIO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 03/05/2024  
Ora: 9:19:06

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n° 1 del 30/01/2024

Pubblicazione sul BUR  
n° 6 del 07/02/2024

REGIONE AGRARIA N° 3 VAL MALENCO E VAL MASINO Comuni di CASPOGGIO, CHIESA IN VALMALENCO, LANZADA, SPRIANA, TORRE DI SANTA MARIA, VAL MASINO				REGIONE AGRARIA N° 4 VALTELLINA DI TIRANO Comuni di APRICA, BIANZONE, CASTELLO DELL'ACQUA, CHIURA, GROSIO, GROSOTTO, LOVERO VALTELLINO, MAZZO DI VALTELLINA, PONTE IN VALTELLINA, SERNO, TEGLIO, TIRANO, TOVO DI SANT AGATA, VERTO VILLA DI TIRANO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO	6100				6100			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA
BOSCO CEDUO COSTIERA E BOSCO MISTO	6600			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA	6300			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA
BOSCO CEDUO FONDODALLE	16600			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA	15400			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA
CANNETO, PALLUDE ED INCOLTO PRODUTTIVO DI FONDODALLE	13300				13300			
CASTAGNETO DA FRUTTO	11800			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA	11800			2-VALORE RIF TO A TERRENO NUDO IL SOPRASSUOLO ESIGE VAL NE SEPARATA
ERBE OFFICINALI DI COSTIERA	91900				147300			
ERBE OFFICINALI FONDODALLE					186700			
FRUTTETO E ULIVETO DI COSTIERA	17900				134700			
FRUTTETO E ULIVETO FONDODALLE					158200			
INCOLTO PRODUTTIVO DI ALTA QUOTA	4000				4000			
ORTO E TERRENO PER COLTURE FLOROVIVAESTE	157600				157600			
PASCOLO DI ALTA QUOTA	4000				4000			
PATATA					134500			
PICCOLI FRUTTI DI COSTIERA	122600				196400			
PICCOLI FRUTTI FONDODALLE					348900			
PIATO	74600				89000			



Ufficio provinciale di SONDRIO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 03/05/2024  
Ora: 9.19.06

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n° 1 del 30/01/2024

Pubblicazione sul BUR  
n° 6 del 07/02/2024

REGIONE AGRARIA N° 3 VAL MALENCO E VAL MASINO Comuni di CASPOGGIO, CHIESA IN VALMALENCO, LANZADA, SPRIANA, TORRE DI SANTA MARIA, VAL MASINO				REGIONE AGRARIA N° 4 VALTELLINA DI TIRANO Comuni di APRICA, BIANZONE, CASTELLO DELL'ACQUA, CHIURA, GROSIO, GROSOTTO, LOVERO VALTELLINO, MAZZO DI VALTELLINA, PONTE IN VALTELLINA, SERNO, TEGLIO, TIRANO, TOVO DI SANT AGATA, VERTO VILLA DI TIRANO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	89000				90100			
PRATO MAGGENGO	18000			3-COLTURA RIF TA A ZONE DI MONTAGNA CON BAITE AD USO STAGIONALE	18000			3-COLTURA RIF TA A ZONE DI MONTAGNA CON BAITE AD USO STAGIONALE
SEMINATIVO DI COSTIERA	31200				33400			
SEMINATIVO FONDODALLE					88100			
VIGNETO	56500			4-PER LE ZONE DOC E DI FONDODALLE -20%	94300			4-PER LE ZONE DOC E DI FONDODALLE -20%

Il metodo utilizzato è in funzione dei valori di mercato adeguato alle procedure competitive in ambito fallimentare.

### **Annunci reperiti da agenzie immobiliari e siti internet**

Dalle indagini presso i portali locali per la destinazione residenziale sono state reperite le seguenti proposte:



Geom. Luca Mutti

Milano Via Carlo De Angeli, n.3

lmutti@studiomutti.com Luca.mutti@geopec.it

Plona Immobiliare	Terreno agricolo	mq. 10.000	€ 40.000,00	€/mq. 4,00
Eurocasa	Terreno edificabile	mq. 1.960	€ 130.000,00	€/mq. 66,00
Privato	Terreno edificabile	mq. 1.400	€ 80.000,00	€/mq. 57,00
Privato	Terreno edificabile	mq. 1.400	€ 126.000,00	€/mq. 90,00
Valore medio				€/mq. 54,00

Ai fini estimativi si è scontato il prezzo in sede di trattativa e ridotto il valore allineandolo al prezzo in sede di pronto realizzo per un importo di **€/mq. 40,00**

Dagli approfondimenti sopra menzionati, si ritiene che l'unica porzione immobiliare che possa avere un valore economico sia il terreno alla particella 452 del foglio 109 che risulta in parte edificata al rustico, in quanto il terreno al foglio 109 particella 494 è di fatto un reliquato stradale e la quota di  $\frac{1}{2}$  dei fabbricati rurali al foglio 111 particelle 372 e 371 sono dei ruderii a ridosso di un torrente e quindi penalizzati dal vincolo idrogeologico

#### Stima alla data attuale

##### Immobili di proprietà al 100% della Società Valtellina srl

terreno	foglio 109	particella	452	mq.	3480	terreni a prevalente destinazione residenziale di fondo valle e di versante	€/mq.	40,00 €	139.200,00 €
<b>a dedurre</b>									
costi professionali per rinnovo provvedimenti autorizzativi per regolarizzazione fabbricato al rustico							€/cad		20.000,00 €
costi per aggiornamento catastale							€/cad		5.000,00 €
costi per verifica strutturale dell'edificio edificato							€/cad		10.000,00 €
Complessivamente terreno e fabbricato al rustico alla particella 452 del foglio 109								104.200,00 €	
Terreno alla particella 494 del foglio 109 valore zero									
Terreno e fabbricato rurale per la quota di $\frac{1}{2}$ alle particelle 371 e 372 del foglio 111 valore zero									

Il sottoscritto ritiene che stante la evidente difficoltà di vendere aree edificabili in detto comune, considerazioni avvallate da un numero esiguo di transazioni immobiliari nell'anno in corso, per agevolare una procedura competitiva, ha ritenuto corretto ridurre del 20% detta stima per complessivi € 111.360,00 a cui dedurre i stimati costi di regolarizzazione edilizia e catastale oltre che di natura strutturale quantificati in € 35.000,00 per una valore di stima di **€ 76.360,00**.

La valutazione è omnicomprensiva dei terreni e delle quote di terreno indicati con valore zero





**Geom. Luca Mutti**  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [Luca.mutti@geopec.it](mailto:Luca.mutti@geopec.it)

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 8 ottobre 2025



Geom. Luca Mutti

